

# Ejendomsselskabet Sivlandvænget 3 ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 32452671

## Årsrapport 2022/23

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22-12-2023

---

Peter Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 for Ejendomsselskabet Sivlandvænget 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 22-12-2023

### Direktion

Peter Mikkelsen  
**Direktør**

Peter Foged  
**Direktør**

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Sivlandvænget 3 ApS Holgersvej 7 2920 Charlottenlund
Telefon	39900092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	32452671
Stiftelsesdato	16-09-2009
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	01-07-2022 - 30-06-2023
<b>Direktion</b>	Peter Mikkelsen, Direktør Peter Foged, Direktør

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at eje, udleje og administration af fast ejendom.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat andrager et overskud efter skat på kr. 2.275.161 (kr. +3.251.420 sidste år). Resultatet anses som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sivlandvænget 3 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Eventuel tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til indvendig vedligeholdelse indgår ikke i lejeindtægter, men indregnes i balancen under hensatte forpligtelser.

Andre indtægter omfatter udlejningsrelaterede indtægter, såsom gebyrer og lignende.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsudgifter, administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat

## Anvendt regnskabspraksis

vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Efter sambeskatningsreglerne overtager Karlinda Ejendomme ApS som administrationselskab hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med modtagelse/betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes under mellemværender med tilknyttede virksomheder.



## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Lejeindtægter m.v.		3.538.177	3.331.520
Andre eksterne omkostninger		-524.631	-813.694
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.013.546</b>	<b>2.517.826</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		220.000	1.863.820
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.233.546</b>	<b>4.381.646</b>
Finansielle omkostninger	1	-316.674	-213.158
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.916.872</b>	<b>4.168.488</b>
Skat af årets resultat	2	-641.711	-917.068
<b>Årets resultat</b>		<b>2.275.161</b>	<b>3.251.420</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		0	9.500.000
Overført resultat		2.275.161	-6.248.580
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.275.161</b>	<b>3.251.420</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	34.220.000	34.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>34.220.000</b>	<b>34.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.220.000</b>	<b>34.000.000</b>
Andre tilgodehavender		65.777	104.666
<b>Tilgodehavender</b>		<b>65.777</b>	<b>104.666</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>65.777</b>	<b>104.666</b>
<b>Aktiver</b>		<b>34.285.777</b>	<b>34.104.666</b>

## Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.525.000	1.525.000
Overført resultat		7.020.011	4.744.850
<b>Egenkapital</b>		<b>8.545.011</b>	<b>6.269.850</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.934.229	4.699.074
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.934.229</b>	<b>4.699.074</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.002.377	12.389.947
Anden gæld		956.105	929.205
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.958.482</b>	<b>13.319.152</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.449	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.354.096	9.431.223
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		482.510	385.367
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.848.055</b>	<b>9.816.590</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.806.537</b>	<b>23.135.742</b>
<b>Passiver</b>		<b>34.285.777</b>	<b>34.104.666</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Ejerskab	5		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-07-2022	1.525.000	4.744.850	6.269.850
Årets resultat		2.275.161	2.275.161
<b>Egenkapital 30-06-2023</b>	<b>1.525.000</b>	<b>7.020.011</b>	<b>8.545.011</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	124.208	52.376
Andre finansielle omkostninger	192.466	160.782
	<b>316.674</b>	<b>213.158</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Årets sambeskatningsbidrag	406.556	320.271
Årets regulering af udskudt skat	235.155	596.797
	<b>641.711</b>	<b>917.068</b>

### 3. Investeringsejendomme

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kostpris primo	22.536.180	22.536.180
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.536.180</b>	<b>22.536.180</b>
Dagsværdireguleringer primo	11.463.820	9.600.000
Årets reguleringer	220.000	1.863.820
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>11.683.820</b>	<b>11.463.820</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>34.220.000</b>	<b>34.000.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,25% pr. 30.6.2023. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,0 mio.kr.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i ejendommen Sivlandvænget 3 i Odense.

Herudover har selskabet ingen pantsætninger eller eventualforpligtelser.

### 5. Ejerskab

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

KE2 ApS  
 Holgersvej 7  
 2920 Charlottenlund