

Rem Karlsrunder ApS

CVR-nr. 32 55 51 36

Borupvang 3
2750 Ballerup

Årsrapport 2021

(regnskabsperiode 1. januar 2021 - 31. december 2021)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/7 2022, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

Per Eriksen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Rem Karlslunde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 16. juli 2022

I direktionen



Per Eriksen

Direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rem Karlslunde ApS
Borupvang 3
2750 Ballerup

CVR-nr.:

32 55 51 36

Stiftet:

26. oktober 2009

Hjemsted:

Ballerup

Regnskabsår:

1. januar - 31. december

Direktion

Per Eriksen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste		1.549.184	2.008.103
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Driftsresultat		1.549.184	2.008.103
Finansielle omkostninger	1	-1.060.668	-3.437.732
Ordinært resultat før skat		488.516	-1.429.629
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		488.516	-1.429.629
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		488.516	-1.429.629
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		488.516	-1.429.629

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2021	2020
Investeringsjendomme	3	52.500.000	52.500.000
Materielle anlægsaktiver		52.500.000	52.500.000
Anlægsaktiver		52.500.000	52.500.000
Tilgodehavende fra lejere		28.316	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.975.000	350.000
Andre tilgodehavender		400.054	0
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Kortfristede tilgodehavender		2.403.370	350.000
Likvide beholdninger		0	2.114.567
Omsætningsaktiver		2.403.370	2.464.567
Aktiver i alt		54.903.370	54.964.567

Balance pr. 31. december

Passiver	Note	2021	2020
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.518.879	3.030.363
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital		3.643.879	3.155.363
Hensættelser til udskudt skat	4	2.083.003	2.083.003
Hensatte forpligtelser		2.083.003	2.083.003
Gæld til realkreditinstitutter		37.763.661	38.353.000
Gæld til pengeinstitut		8.500.230	8.740.220
Langfristede gældsforpligtelser	5	46.263.891	47.093.220
Kortfristet del af langfristet gæld	5	900.000	900.000
Gæld til pengeinstitut		505.721	452.442
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	40.266
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0
Anden gæld		1.507.132	1.235.548
Periodeafgrænsningsposter		0	4.725
Kortfristede gældsforpligtelser		2.912.853	2.632.981
Gældsforpligtelser		49.176.744	49.726.201
Passiver i alt		54.903.626	54.964.567
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Selskabskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	3.030.363	4.459.992
Årets resultat	488.516	-1.429.629
Saldo ultimo	<u>3.518.879</u>	<u>3.030.363</u>
Foreslået udbytte		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital	<u>3.643.879</u>	<u>3.155.363</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.060.668</u>	<u>3.437.732</u>
	<u>1.060.668</u>	<u>3.437.732</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	2021	2020
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Investeringsjendomme</i>		
Kostpris 1. januar	40.969.500	40.969.500
Årets afgang	0	0
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>40.969.500</u>	<u>40.969.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-6.600.000	-6.600.000
Regulering	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-6.600.000</u>	<u>-6.600.000</u>
Værdiregulering 1. januar	18.130.500	18.130.500
Afgang/tilgang	0	0
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering 31. december	<u>18.130.500</u>	<u>18.130.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>52.500.000</u>	<u>52.500.000</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen til markedsværdi fastlægges på baggrund af forventede afkast for de enkelte investeringsejendomme. Ved fastsættelsen af det forventede afkast for investeringsejendommene tages udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat for de enkelte ejendomme. Det forventede driftsresultat beregnes ud fra forventende lejeindtægter, korrigeret for evt. tomgang, fratrukket forventede ejendomsomkostninger, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsforsikringer og forbrugsomkostninger på de enkelte ejendomme. Afkastkravene for investeringsejendommene er fastsat på baggrund af en generel bedømmelse af markedsniveauet for lignende ejendomme i området.

Ved fastsættelsen er markedsværdien for investeringsejendommene er anvendt følgende afkastkrav og værdiansættelse:

Udlejede ejendomme: afkastkrav på 4,35%

Følsomhedsanalyse:

En ændring i de anvendte afkastkrav har væsentlig betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommene. En stigning i afkastkravet vil føre til et fald i markedsværdien af ejendommene. Udviklingen på ejendomsmarkedet, herunder som følge af bl.a. ændring af renteniveau, kan medføre et ændring til forrentningen af fast ejendom.

Nedenfor er anført, hvorledes markedsværdien af de samlede indregnede investeringsejendomme påvirkes, når afkastkravet for de enkelte investeringsejendomme henholdsvis stiger og falder med 0,25%-point:

Ændret værdi af ejendoms- portefølje i t.kr.

Afkast i %	
+ 0,25%	-2.500
- 0,25%	3.500

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
4 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	2.083.003	2.083.003
Regulering af udskudt skat i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.083.003</u>	<u>2.083.003</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31. december 2021</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	38.413.661	650.000	37.763.661	35.500.000
Gæld til pengeinstitut	<u>8.750.230</u>	<u>250.000</u>	<u>8.500.230</u>	<u>7.700.000</u>
	<u>47.163.891</u>	<u>900.000</u>	<u>46.263.891</u>	<u>43.200.000</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er der givet pant i grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning (lejeindtægter) fratrukket årets vareforbrug (driftsomkostninger), andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning (lejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på lejere mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, og der foretages ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.