

Rem Karlslunde ApS

CVR-nr. 32 55 51 36

Borupvang 3
2750 Ballerup

Årsrapport 2022

(regnskabsperiode 1. januar 2022 - 31. december 2022)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juli 2023, 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
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Rem Karlslunde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 24. juli 2023

I direktionen:

Per Eriksen

Direktør

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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Rem Karlslunde ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rem Karlslunde ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herringsløse, den 24. juli 2023

Revision Ryttergaarden P/S

CVR-nr.: 36 90 81 14

Claus Nielsen
registreret revisor
mne1770

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. Årets resultat er positiv påvirket af kursgevinst på prioritetsgæld med ca. 5 mio.kr.

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	2022	2021
Bruttofortjeneste		2.498.232	1.549.184
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Driftsresultat		2.498.232	1.549.184
Finansielle indtægter	1	4.618.660	0
Finansielle omkostninger	2	-1.290.049	-655.668
Ordinært resultat før skat		5.826.843	893.516
Skat af årets resultat	3	-1.350.000	0
Årets resultat		4.476.843	893.516
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		4.476.843	893.516
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		4.476.843	893.516

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2022	2021
Investeringsejendomme	4	52.500.000	52.500.000
Materielle anlægsaktiver		52.500.000	52.500.000
Anlægsaktiver		52.500.000	52.500.000
Tilgodehavende fra lejere		99.971	28.316
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.273.075	1.975.000
Andre tilgodehavender		238.205	400.054
Periodeafgrænsningsposter		109	0
Kortfristede tilgodehavender		2.611.360	2.403.370
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver		2.611.360	2.403.370
Aktiver i alt		55.111.360	54.903.370

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.995.722	3.518.879
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital		8.120.722	3.643.879
Hensættelser til udskudt skat	5	2.983.003	2.083.003
Hensatte forpligtelser		2.983.003	2.083.003
Gæld til realkreditinstitutter		32.355.035	37.763.661
Gæld til pengeinstitut		8.213.653	8.500.230
Langfristede gældsforpligtelser	6	40.568.688	46.263.891
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.050.000	900.000
Gæld til pengeinstitut		514.180	505.721
Skyldig selskabsskat		450.000	0
Anden gæld		1.424.767	1.506.876
Kortfristede gældsforpligtelser		3.438.947	2.912.597
Gældsforpligtelser		44.007.635	49.176.488
Passiver i alt		55.111.360	54.903.370
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Selskabskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat		
Saldo primo	3.518.879	3.030.363
Årets resultat	4.476.843	488.516
Saldo ultimo	<u>7.995.722</u>	<u>3.518.879</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>8.120.722</u>	<u>3.643.879</u>

Noter

	2022	2021
1 Finansielle indtægter		
Kursreguleringer	4.618.660	0
	<u>4.618.660</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
rente udgifter bank og realkredit	884.569	655.668
Øvrige finansielle omkostninger	405.480	0
	<u>1.290.049</u>	<u>655.668</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	450.000	0
Regulering af udskudt skat	900.000	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>1.350.000</u>	<u>0</u>

Noter

	2022	2021
4 Materielle anlægsaktiver		
<i>Investeringsejendomme</i>		
Kostpris 1. januar	40.969.500	40.969.500
Årets afgang	0	0
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	40.969.500	40.969.500
Af- og nedskrivninger 1. januar	-6.600.000	-6.600.000
Regulering	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-6.600.000	-6.600.000
Værdiregulering 1. januar	18.130.500	18.130.500
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering 31. december	18.130.500	18.130.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	52.500.000	52.500.000

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 5%

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 ejendomsportefølje i t.kr.

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

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	2.083.003	2.083.003
Regulering af udskudt skat i året	900.000	0
	<u>2.983.003</u>	<u>2.083.003</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	33.155.035	800.000	32.355.035	35.500.000
Gæld til pengeinstitut	<u>8.463.653</u>	<u>250.000</u>	<u>8.213.653</u>	<u>7.700.000</u>
	<u>41.618.688</u>	<u>1.050.000</u>	<u>40.568.688</u>	<u>43.200.000</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld (42 mio.kr.) er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 52,5 mio.kr.

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 (lejeindtægter) indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger (ejendomsomkostninger)

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer, ejendomsskat og varmekøb m.m.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 investeringsjendomme som løbende vedligeholdes, og der foretages ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme 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 proventuet 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 nominal værdi.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

 	 
<p>Per Eriksen 432856c6-2649-41c2-ac45-e855b5d07cf4 24-07-2023 18:43</p>	<p>Claus Nielsen Registreret revisor a63469c8-2326-47eb-8885-aceb6806b768 24-07-2023 18:55</p>

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2022 - Rem Karlslunde.pdf	Nærværende dokument
--------------------------------------	---------------------



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.