



Tlf.: 63 21 60 00  
svendborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Grønnemosevej 6  
DK-5700 Svendborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ACOSTA EJENDOMSUDLEJNING APS**

**HØJBOVEJ 2, 5871 FRØRUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. april 2022

---

Tom Sørensen

**CVR-NR. 33 76 93 26**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ACOSTA EJENDOMSUDLEJNING ApS Højbovej 2 5871 Frørup
	CVR-nr.: 33 76 93 26 Stiftet: 23. juni 2011 Kommune: Nyborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Tom Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Frørup Andelskasse Sportsvænget 2 5871 Frørup

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for ACOSTA EJENDOMSUDLEJNING 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 - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frørup, den 1. april 2022

Direktion:

---

Tom Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i ACOSTA EJENDOMSUDLEJNING ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for ACOSTA EJENDOMSUDLEJNING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Svendborg, den 1. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.097.526</b>	<b>886.362</b>
Af- og nedskrivninger.....		-131.614	-164.746
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>965.912</b>	<b>721.616</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-89.367	-89.537
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>876.545</b>	<b>632.079</b>
Skat af årets resultat.....	3	-162.690	-179.635
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>713.855</b>	<b>452.444</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		290.000	226.000
Ekstraordinært udbytte.....		1.150.000	0
Overført resultat.....		-726.145	226.444
<b>I ALT</b> .....		<b>713.855</b>	<b>452.444</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		6.144.282	7.773.595
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>6.144.282</b>	<b>7.773.595</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.144.282</b>	<b>7.773.595</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		20.246	20.246
Tilgodehavender.....		20.246	20.246
Likvide beholdninger.....		923.387	959.738
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>943.633</b>	<b>979.984</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.087.915</b>	<b>8.753.579</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.462.601	2.188.746
Forslag til udbytte.....		290.000	226.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.832.601</b>	<b>2.494.746</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.530.217	5.470.040
Anden gæld.....		293.222	323.823
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.823.439</b>	<b>5.793.863</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		291.371	348.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.675	13.750
Selskabsskat.....		86.690	103.120
Anden gæld.....		139	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>431.875</b>	<b>464.970</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.255.314</b>	<b>6.258.833</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.087.915</b>	<b>8.753.579</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	80.000	2.188.746	226.000	2.494.746
Forslag til resultatdisponering.....		-726.145	1.440.000	713.855
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-226.000	-226.000
Ekstraordinært udbytte.....			-1.150.000	-1.150.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>80.000</b>	<b>1.462.601</b>	<b>290.000</b>	<b>1.832.601</b>

## NOTER

					Note
<b>Andre driftsindtægter</b>					<b>1</b>
Andre driftsindtægter består af salg af ejendom.					
		2021	2020		
		kr.	kr.		
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>2</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		1	1		
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		162.690	175.120		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....		0	4.515		
		<b>162.690</b>	<b>179.635</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>4</b>
			Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....			9.339.644		
Afgang.....			-1.829.019		
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>			<b>7.510.625</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....			1.566.049		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....			-331.320		
Årets afskrivninger .....			131.614		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>			<b>1.366.343</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>			<b>6.144.282</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.821.588	291.371	3.354.300	5.818.140	
Anden gæld.....	293.222	0	0	323.823	
	<b>5.114.810</b>	<b>291.371</b>	<b>3.354.300</b>	<b>6.141.963</b>	

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LisTor Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.822, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 6.144.

Selskabet har udstedte ejerpantebreve på i alt t.kr. 175, der giver pant i selskabets ejendom Søndergade 20, Nyborg, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.481. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ACOSTA EJENDOMSUDLEJNING ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-18 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.