

Ejendomsadministration København ApS

Nimbusparken 24, 3. sal, 2000 Frederiksberg

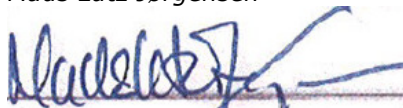
CVR-nummer: 34724016

**ÅRSRAPPORT
1. oktober 2021 - 30. september 2022**

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/01 2023

Dirigent
Mads Lutz Jørgensen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsadministration København ApS
Nimbusparken 24, 3. sal
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 34 72 40 16
Stiftet: 16. oktober 2012
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion Mads Lutz Jørgensen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsadministration København ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. januar 2023

Direktion

Mads Lutz Jørgensen



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af bogføringsmæssig assistance samt ejendomsservice.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerhed vedrørende indregning og måling af regnskabsposter.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsadministration København ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	-9.044	2.100
DRIFTSRESULTAT	-9.044	2.100
Andre finansielle indtægter	0	110.000
Andre finansielle omkostninger	1.544	-8.536
RESULTAT FØR SKAT	-7.500	103.564
Skat af årets resultat	2.785	1.415
ÅRETS RESULTAT	-4.715	104.979
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	200.000	0
Overført resultat	-204.715	104.979
DISPONERET I ALT	-4.715	104.979

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022 AKTIVER

	2022 kr.	2021 kr.
1 Investeringsejendomme	5.120.643	1.762.821
Materielle anlægsaktiver	5.120.643	1.762.821
2 Udskudt skatteaktiv	31.064	28.279
Finansielle anlægsaktiver	31.064	28.279
ANLÆGSAKTIVER	5.151.707	1.791.100
Andre tilgodehavender	19.500	0
Tilgodehavender	19.500	0
Likvide beholdninger	324.059	145.222
OMSÆTNINGSAKTIVER	343.559	145.222
AKTIVER	5.495.266	1.936.322

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022 PASSIVER

	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	1.257.000	0
Overført resultat	-202.866	1.848
EGENKAPITAL	1.134.134	81.848
Ansvarlig lånekapital	4.100.000	1.850.000
Deposita	70.500	0
3 Langfristede gældsforpligtelser	4.170.500	1.850.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	187.500	0
Anden gæld	60	60
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.072	4.414
Kortfristede gældsforpligtelser	190.632	4.474
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.361.132	1.854.474
PASSIVER	5.495.266	1.936.322

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
Virksomhedskapital ultimo	80.000	80.000
Tilgang i årets løb	1.257.000	0
Reserve for opskrivninger ultimo	1.257.000	0
Overført resultat, primo	1.849	-103.131
Årets resultat	-4.715	104.979
Foreslået udbytte	-200.000	0
Overført resultat ultimo	-202.866	1.848
Ekstraordinært udbytte	200.000	0
Udloddet udbytte	-200.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	0
EGENKAPITAL	1.134.134	81.848

NOTERInvesterings-
ejendomme**1 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo	1.762.822
Tilgang i årets løb	2.100.821
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 30. september 2022	3.863.643
	<hr/>
Årets opskrivninger	1.257.000
	<hr/>
Opskrivninger 30. september 2022	1.257.000
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. september 2022	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>5.120.643</u>

Ejendommene er indregnet til dagsværd baseret på en afkastmodel.

Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi

Investeringsejendommene er en udlejningsejendom til beboelse, der værdiansættes baseret på udlejning som forventet i denne eller sammenlignelige ejendomme i nærområdet. Ejendommene er alle beliggende i eller omkring Nakskov.

Ejendommens værdi beregnes på baggrund af afkastkrav ml. 7-10%, som vurderes rimeligt for området.

Der skønnes ikke at være væsentlig usikkerhed forbundet med ejendommen.

NOTER

Investerings-
ejendomme

	Skattemæs- sig værdi	Regnskabs- mæssig værdi	Midlertidig forskell
2 Udskudt skatteaktiv			
Materielle anlægsaktiver	5.120.644	5.120.643	1
Omsætningsaktiver	343.559	343.559	0
Skattemæssige underskud	141.196	0	141.196
Langfristede gældsforpligtelser	-4.170.500	-4.170.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-190.629	-190.632	3
	1.244.270	1.103.070	141.200
Udskudt skatteaktiv			31.064

NOTER	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital	1.850.000	4.100.000	0
Deposita	0	70.500	-70.500
	1.850.000	4.170.500	-70.500

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Virksomheden har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke pantsat aktiver eller stillet anden form for sikkerhed.