

ACCOUNTA

Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS

Troldehøjen 14, 4700 Næstved

Årsrapport 2022

CVR.Nr. 35 22 64 94

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. februar 2023

Anne Marie Halling Wulff

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om assistance	2
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Revision er fravalgt, og jeg erklærer, at jeg anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 15. februar 2023

Direktion

Anne Marie Halling Wulff
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

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 International Ethics Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 til os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 15. februar 2023

Accounta
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR.Nr. 30 61 37 91

Ivan Kjeldsen
statsautoriseret revisor
(MNE.NR. 10797)

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS
Troldehøjen 14
4700 Næstved

CVR-nr.: 35 22 64 94

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb og udlejning af fast ejendom

Direktion

Anne Marie Halling Wulff

Revisorforbindelse

Accounta
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Slagelsevej 25A
4700 Næstved

Revision er fravalgt

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis i henhold til årsregnskabsloven for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt note om anlægsaktiver.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg 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, fortsat

Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatter

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.

Udskudt skat (latent skat) af dagsværdireguleringer føres i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der foretages måling (værdiansættelse) af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri opgøres dagsværdien efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel på baggrund af ejendommens budgetterede nettoresultat og en afkastprocent, kapitaliseringsfaktor.

Kapitaliseringsfaktoren er fastlagt ud fra ledelsens vurdering af markedesafkast, herunder ejendommens beliggenhed og vurderet risiko. For indeværende år er anvendt et afkastkrav på 7,5% p.a. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Kr.	Kr.
1 Bruttoresultat	10.054	37.340
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-11.701
Resultat af ordinær primær drift	10.054	25.639
Finansielle omkostninger	-1.742	-10.137
Resultat før skat	8.312	15.502
3 Skat af årets resultat	-1.971	-9.177
ÅRETS RESULTAT	6.341	6.325

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	6.341	6.325
Disponeret i alt	6.341	6.325

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
2 Investeringsejendomme	1.142.779	820.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1.142.779	820.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavende selskabsskat	2.029	0
Periodeafgrænsningsposter	4.050	4.050
Tilgodehavender i alt	6.079	4.050
Likvide beholdninger i alt	7.193	13.096
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	13.272	17.146
AKTIVER I ALT	1.156.051	837.146

Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
4 Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	460.528	454.187
	540.528	534.187
EGENKAPITAL I ALT		
3 Hensættelse til udskudt skat	71.000	71.000
	71.000	71.000
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	22.730	80.695
	22.730	80.695
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.260	17.798
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	26.027	21.027
3 Selskabsskat	0	20.689
Periodeafgrænsningsposter	8.500	0
Anden gæld	414.006	31.750
	521.793	151.264
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	544.523	231.959
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
PASSIVER I ALT		
	1.156.051	837.146
6 Pantsætninger og sikkerhedstillelser		

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ud over direktionen ingen ansatte. Direktionen er ulønnet.

2. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. bestemmelserne i årsregnskabslovens § 38.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kostpris 1. januar 2022	469.498	1.645.498
Tilgang	379.740	0
Afgang til kostpris	0	-1.176.000
Kostpris 31. december 2022	<u>849.238</u>	<u>469.498</u>
Dagsværdiregulering pr. 1. januar 2022	350.502	294.440
Dagsværdiregulering på afgang	0	67.763
Årets dagsværdiregulering	0	-11.701
Dagsværdiregulering pr. 31. december 2022	<u>350.502</u>	<u>350.502</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2022	<u>1.199.740</u>	<u>820.000</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, forrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder, således at det korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat. På baggrund heraf og et relevant afkastkrav beregnes dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Der pågår en omfattende renovering af investeringsejendommen, og der er i regnskabsåret indregnet tilgang med 379.740 kr.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkravet er en væsentlig forudsætning for beregning af dagsværdi. Det gennemsnitlige afkastkrav er 7,50%. En ændring i afkastkravet på ½% vil medføre en ændring i dagsværdien på 51.000 kr.

Noter, fortsat

3. Selskabsskat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.971	6.127
Skat vedrørende tidligere år	0	-2.950
Udskudt skat af dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	6.000
	<u>1.971</u>	<u>9.177</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder 0 tkr. til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 83 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.143 tkr.