

ACCOUNTA

Ejendomsfirmaet af 27.06.2013 ApS

Troldehøjen 14, 4700 Næstved

Årsrapport 2023

CVR.Nr. 35 22 64 94

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. maj 2024

---

Anne Marie Halling Wulff

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om assistance	2
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 19. maj 2024

### 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 2023 - 31. december 2023 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 19. maj 2024

*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

### Revisor

Accounta  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Slagelsevej 25A  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet formål er at eje og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter og færdiggjort en større renovering af ejendommen.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat efter skat på -427.691 kr., og pr. 31. december 2023 har selskabet en egenkapital på 112.837 kr.

Årets resultat svarer til forventningerne.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne forrykke vurderingen af selskabets årsregnskab.

## 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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>2023</u>	<u>2022</u>
	Kr.	Kr.
1 <b>Bruttoresultat</b>	<b>63.206</b>	<b>10.054</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-514.422	0
Resultat af ordinær primær drift	-451.216	10.054
Finansielle omkostninger	-42.984	-1.742
Resultat før skat	-494.200	8.312
3 Skat af årets resultat	66.509	-1.971
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-427.691</b>	<b>6.341</b>

## Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-427.691	6.341
Disponeret i alt	-427.691	6.341

## Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2 Investeringsejendomme	940.000	1.142.779
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>940.000</b>	<b>1.142.779</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>940.000</b>	<b>1.142.779</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	2.029
Periodeafgrænsningsposter	4.560	4.050
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.560</b>	<b>6.079</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>37.164</b>	<b>7.193</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>41.724</b>	<b>13.272</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>981.724</b>	<b>1.156.051</b>

## Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Kr.	Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
4 Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	32.837	460.528
	<u>112.837</u>	<u>540.528</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		
	<u>112.837</u>	<u>540.528</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	0	71.000
	<u>0</u>	<u>71.000</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		
	<u>0</u>	<u>71.000</u>
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	789.442	22.730
	<u>789.442</u>	<u>22.730</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
	<u>789.442</u>	<u>22.730</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	15.000	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.127	13.260
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	17.561	26.027
3 Selskabsskat	491	0
Periodeafgrænsningsposter	0	8.500
Anden gæld	34.266	414.006
	<u>79.445</u>	<u>521.793</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
	<u>79.445</u>	<u>521.793</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		
	<u>868.887</u>	<u>544.523</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<u>981.724</u>	<u>1.156.051</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedstillelser		

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

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

### 2. Investeringsjendomme

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Kostpris 1. januar 2023	792.277	469.498
Tilgang	311.644	322.779
Afgang til kostpris	0	0
Kostpris 31. december 2023	<u>1.103.921</u>	<u>792.277</u>
Dagsværdiregulering pr. 1. januar 2023	350.502	350.502
Dagsværdiregulering på afgang	0	0
Årets dagsværdiregulering	-514.423	0
Dagsværdiregulering pr. 31. december 2023	<u>-163.921</u>	<u>350.502</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2023	<u>940.000</u>	<u>1.142.779</u>

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres 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.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Afkastkravet er en væsentlig forudsætning for beregning af dagsværdi. Det gennemsnitlige afkastkrav er 8,00%. En ændring i afkastkravet på ½% vil medføre en ændring i dagsværdien på 62.000 kr.

## Noter, fortsat

### 3. Selskabsskat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.491	1.971
Udskudt skat af dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-71.000</u>	<u>0</u>
	<u>-66.509</u>	<u>1.971</u>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld forfalder 760 tkr. til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 842 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 940 tkr.