



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Ringstedvej 18
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 23. APRIL 2015 APS

TORVEPORTEN 41, 2500 VALBY

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. oktober 2021

Lasse Sixhøj Hockerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS Torveporten 41 2500 Valby
	CVR-nr.: 36 72 63 26 Stiftet: 23. april 2015 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Hans-Bo Hyldig
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Ringstedvej 18 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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.

Valby, den 24. september 2021

Direktion:

Hans-Bo Hyldig

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Roskilde, den 24. september 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomserhvervelse, herunder udlejning og videresalg, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 58.325 kr. mod sidste års resultat på 57.486 kr. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
NETTOOMSÆTNING		156.000	156.500
Eksterne omkostninger.....		-48.462	-49.869
DRIFTSRESULTAT		107.538	106.631
Andre finansielle indtægter.....		0	-7
Andre finansielle omkostninger.....		-32.782	-32.808
RESULTAT FØR SKAT		74.756	73.816
Skat af årets resultat.....	1	-16.521	-16.330
ÅRETS RESULTAT		58.235	57.486
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		58.235	57.486
I ALT		58.235	57.486

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		2.657.501	2.657.501
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.657.501	2.657.501
ANLÆGSAKTIVER.....		2.657.501	2.657.501
Periodeafgrænsningsposter.....		7.530	6.135
Tilgodehavender.....		7.530	6.135
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.530	6.135
AKTIVER.....		2.665.031	2.663.636
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		281.103	222.867
EGENKAPITAL.....		331.103	272.867
Hensættelse til udskudt skat.....		1.657	1.350
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.657	1.350
Banklån.....		1.856.035	1.908.920
Selskabsskat.....		13.214	12.302
Anden gæld.....		43.500	43.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.912.749	1.964.722
Gæld til pengeinstitutter.....		399.720	403.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.500	7.500
Selskabsskat.....		12.302	8.780
Anden gæld.....		0	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		419.522	424.697
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.332.271	2.389.419
PASSIVER.....		2.665.031	2.663.636
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	50.000	222.868	272.868
Forslag til resultatdisponering.....		58.235	58.235
Egenkapital 30. juni 2021.....	50.000	281.103	331.103

NOTER

			Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.214	16.302	
Regulering af udskudt skat.....	307	28	
	16.521	16.330	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. juli 2020.....	2.657.501	
Kostpris 30. juni 2021.....	2.657.501	

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021..... 2.657.501

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En ændring i afkastsatsen fører til et fald eller en stigning i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ejendommen er beliggende i Roskilde.

Ved beregningen for boligudlejningsejendomme er anvendt et afkast i intervallet 3,75 - 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,75 - 4,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde og omegn.

Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt	3
Banklån.....	1.907.230	51.195	1.649.767	1.959.915	
Selskabsskat.....	13.214	0	0	12.302	
Depositum.....	43.500	0	43.500	43.500	
	1.963.944	51.195	1.693.267	2.015.717	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 2.255 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebreve på nominelt 2.200 tkr. i investeringsejendomme. Investeringsejendomme har en regnskabsmæssige værdi på balancedagen på 2.658 tkr.

4

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS for 2020/21 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 og aflægges i danske kroner.

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 eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.