



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET AF 23. APRIL 2015 APS

TORVEPORTEN 41, 2500 VALBY

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. november 2022

Lasse Sixhøj Hockerup

CVR-NR. 36 72 63 26

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS Torveporten 41 2500 Valby
	CVR-nr.: 36 72 63 26 Stiftet: 23. april 2015 Kommune: København Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Hans-Bo Hyldig Lasse Sixhøj Hockerup
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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 21. november 2022

Direktion:

Hans-Bo Hyldig

Lasse Sixhøj Hockerup

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 2021 - 30. juni 2022 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.

Roskilde, den 21. november 2022

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 114.946 kr. mod sidste års resultat på 58.235 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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
NETTOOMSÆTNING		156.000	156.000
Eksterne omkostninger.....		-50.109	-48.462
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		72.499	0
DRIFTSRESULTAT		178.390	107.538
Andre finansielle omkostninger.....		-30.870	-32.782
RESULTAT FØR SKAT		147.520	74.756
Skat af årets resultat.....	1	-32.574	-16.521
ÅRETS RESULTAT		114.946	58.235
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		114.946	58.235
I ALT		114.946	58.235

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		2.730.000	2.657.501
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.730.000	2.657.501
ANLÆGSAKTIVER.....		2.730.000	2.657.501
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		12.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		7.695	7.530
Tilgodehavender.....		19.695	7.530
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		19.695	7.530
AKTIVER.....		2.749.695	2.665.031
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		396.049	281.103
EGENKAPITAL.....		446.049	331.103
Hensættelse til udskudt skat.....		17.643	1.657
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		17.643	1.657
Banklån.....		1.796.777	1.856.035
Selskabsskat.....		13.588	13.214
Anden gæld.....		43.500	43.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.853.865	1.912.749
Gæld til pengeinstitutter.....		414.424	399.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.500	7.500
Selskabsskat.....		10.214	12.302
Kortfristede gældsforpligtelser.....		432.138	419.522
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.286.003	2.332.271
PASSIVER.....		2.749.695	2.665.031
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	50.000	281.103	331.103
Forslag til resultatdisponering.....		114.946	114.946
Egenkapital 30. juni 2022.....	50.000	396.049	446.049

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.588	16.214	
Regulering af udskudt skat.....	15.986	307	
	32.574	16.521	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. juli 2021.....	2.657.501	
Kostpris 30. juni 2022.....	2.657.501	
Årets værdireguleringer.....	72.499	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....	72.499	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	2.730.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligejendomme
Dagsværdi 30. juni 2022.....	2.730.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	72.499

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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 investeringsejendommen. 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.

Normalafkastet er opgjort til 102 tkr. med en udlejningsprocent på 100% samt omkostninger til vedligeholdelse på 4-5 tkr. årligt.

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

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	
Banklån.....	1.852.277	55.500	1.575.000	1.907.230	
Selskabsskat.....	13.588	0	0	13.214	
Depositum.....	43.500	0	43.500	43.500	
	1.909.365	55.500	1.618.500	1.963.944	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden stillet ejerpantebreve på nominelt 2.200 tkr. i investeringsejendomme med følgende regnskabsmæssige værdier:					
Investeringsejendomme.....				2.730.000	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS for 2021/22 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.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.