

Årsregnskabet

Ejendomsselskabet af 29.09.2017 ApS

Gl. Hornshøjvej 18
7500 Holstebro

CVR.nr.: 38 97 73 69

ÅRSRAPPORT 2021/2022

Regnskabsperiode: 1/10 2021 - 30/9 2022

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. marts 2023

John Østermark Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/10 2021 - 30/9 2022	9.
Balance pr. 30/9 2022	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet af 29.09.2017 ApS
Gl. Hornshøjvej 18
7500 Holstebro

CVR.nr.: 38 97 73 69

Telefon: 50 23 97 46

E-mail: johnstermarklarsen@gmail.com

Regnskabsperiode: 1/10 2021 - 30/9 2022

Stiftelsesdato: 29/9 2017

Direktion

John Østermark Larsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet af 29.09.2017 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Årsregnskabet ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. marts 2023

Direktion

.....
John Østermark Larsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er ejendomsudvikling og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Etter ledelsens opfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et retvisende bilde av resultatet for 2021/22 og stillingen pr. 30.09.2022. Det har ikke indtrådt forhold etter regnskapsårets slut udover det som frem kommer under, som har betydning ved bedømmelsen av selskapet.

Etter ledelsens mening står selskapet godt rustet til at håndtere omsetningen i 2022/23. Ledelsen regner videre med at indtjeningen i 2022/23 vil bli tilfredsstillende.

Selskapet er ikke utsatt for særskilte faktorer som påvirker virksomheten ut over det som er vanlig for en virksomhet i denne bransjen. Selskapets omsetning påvirkes av marked generelt

Betydningsfulde hendelser indtruffet etter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2021/2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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 lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	50 år	0

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

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 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 værdien 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 resultatopførelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/10 2021 - 30/9 2022

Note	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
BRUTTOFORTJENESTE	75.543	104.371
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-17.353</u>	<u>-17.353</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	58.190	87.018
Andre finansielle indtægter	24	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-28.936</u>	<u>-34.150</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	29.278	52.868
2 Skat af årets resultat	<u>-6.406</u>	<u>-11.652</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>22.872</u>	<u>41.216</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>22.872</u>	<u>41.216</u>
I ALT	<u>22.872</u>	<u>41.216</u>

Balance pr. 30/9 2022
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
1	Grunde og bygninger	<u>1.155.468</u>	<u>1.172.821</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.155.468</u>	<u>1.172.821</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>1.155.468</u>	<u>1.172.821</u>
	Udskudt skatteaktiv	22.720	29.156
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>11.034</u>	<u>22.500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>33.754</u>	<u>51.656</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.986</u>	<u>0</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>41.740</u>	<u>51.656</u>
	AKTIVER I ALT	<u>1.197.208</u>	<u>1.224.477</u>

Balance pr. 30/9 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-140.760	-163.632
EGENKAPITAL I ALT	-90.760	-113.632
3 Anden langfristet gæld	<u>774.517</u>	<u>829.227</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>774.517</u>	<u>829.227</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	56.000	56.000
Gæld til pengeinstitutter	322.428	324.390
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.500	12.500
Gæld til kapitalinteressere	115.000	100.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>16.523</u>	<u>15.992</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>513.451</u>	<u>508.882</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.287.968</u>	<u>1.338.109</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.197.208</u>	<u>1.224.477</u>
1 Going concern		
4 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021/2022

	<u>1/10 2021</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>30/09 2022</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	-163.632	0	22.872	-140.760
	<u>-113.632</u>	<u>0</u>	<u>22.872</u>	<u>-90.760</u>

NOTER

Note 1 - Going concern

Årsregnskapet for 2021/2022 for Ejendomsselskabet af 29.09.2017 APS, er satt opp under forutsetning av fortsatt drift

Note 1 - Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

	<u>1</u>	
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2021		1.240.271
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 30. september 2022		1.240.271
Afskrivninger 1. oktober 2021		67.450
Afskrivninger vedrørende afgang		0
Årets afskrivninger		17.353
Afskrivninger 30. september 2022		84.803
Regnskabsmessig verdi 30. september 2022		1.155.468
Afskrivninger:	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Grunde og bygninger	17.353	17.353
Afskrivninger i alt	17.353	17.353

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af skatter for tidligere år	-30	0
Regulering af udskudt skat	6.436	11.652
	6.406	11.652

Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
DLR Kredit	830.517	885.227
Gæld i alt	830.517	885.227
Kortfristet del (1. års afdrag)	-56.000	-56.000
Langfristet gæld	774.517	829.227

NOTER

Note 4 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 831 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 1.155 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.000.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.000.000 til sikkerhed for bankgæld.