

# **Communis Ejendomme ApS**

**Vestergade 6  
6622 Bække**

**CVR nr. 39186233**

**Årsrapport  
1. jan. 2022 - 31. dec. 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
6. jun. 2023

---

Patrick Iversen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger

3

### Påtegninger

Ledespåtegning

4

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

5

### Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

8

Balance 31. dec. 2022

9

Noter

11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Communis Ejendomme ApS

Vestergade 6

6622 Bække

CVR-nr: 39186233

Stiftelsesdato: 22. dec. 2017

Direktion: Kim Iversen

Regnskabsår: 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

## **Ledelsespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022 for Communis Ejendomme 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. 31. dec. 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bække, den 6. jun. 2023

## **Direktion**

Kim Iversen  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentlige aktiviteter

Virksomhedens formål er ejendomsinvestering og øvrig formuepleje

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 123.798, og selskabets balance pr. 31. dec. 2022 udviser en egenkapital på kr. 399.650.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	0 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Selskabsskat 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>283.960</b>	<b>265.169</b>
Andre driftsomkostninger		-56.113	-29.093
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>227.847</b>	<b>236.076</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-68.695	-69.470
<b>Resultat før skat</b>		<b>159.152</b>	<b>166.606</b>
Skat af årets resultat		-35.354	-36.938
<b>Årets resultat</b>		<b>123.798</b>	<b>129.668</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		123.798	129.668
<b>Årets resultat</b>		<b>123.798</b>	<b>129.668</b>



## Balance 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.874.210	3.874.210
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.874.210</b>	<b>3.874.210</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.874.210</b>	<b>3.874.210</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>246.491</b>	<b>178.169</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>246.491</b>	<b>178.169</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.120.701</b>	<b>4.052.379</b>

## Balance 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		75.000	75.000
Overført resultat		324.650	200.852
<b>Egenkapital</b>		<b>399.650</b>	<b>275.852</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		2.771.799	2.859.168
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>2.771.799</b>	<b>2.859.168</b>
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter		46.675	0
Kortfristet skyldig skat		33.354	36.938
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		696.959	766.247
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		109.622	85.875
Anden gæld		62.642	28.299
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>949.252</b>	<b>917.359</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.721.051</b>	<b>3.776.527</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.120.701</b>	<b>4.052.379</b>

## Noter

	2022	2021	
	kr.	kr.	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0	
	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.859.168	2.771.799	2.354.632
<b>I alt</b>	<b>2.859.168</b>	<b>2.771.799</b>	<b>2.354.632</b>

### 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit på 2.815 tkr. har virksomheden stillet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 3.874 tkr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kim Iversen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Iversen

Direktør

Direktør

ID: 17c11b79-1ce5-449e-aa57-71741bbdca42

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2023 kl.: 14:36:08

Underskrevet med MitID



## Patrick Iversen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Patrick Iversen

Dirigent

Dirigent

ID: 8e848b4a-e8e7-44eb-95a7-8c4fd431f34f

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2023 kl.: 07:51:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a47230rukY250154153

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).