

# **Communis Ejendomme ApS**

**Vestergade 6**

**6622 Bække**

**CVR-nr. 39186233**

## **Årsrapport**

**1. januar 2021 - 31. december 2021**

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

---

Patrick Iversen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger 3

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 4

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning 5

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021 8

Balance 31. december 2021 9

Noter 11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Communis Ejendomme ApS

Vestergade 6

6622 Bække

CVR-nr: 39186233

Stiftelsesdato: 22. december 2017

Direktion: Kim Iversen

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 22. juni 2022

### Direktion

Kim Iversen

Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er ejendomsinvestering og øvrig formuepleje

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 129.668, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 275.852.

### 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 2021 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og 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 renteomkostninger.

### 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.

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 aktiverne forventede

brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 år	0 %

### **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.

## Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>265.169</b>	<b>251.064</b>
Andre driftsomkostninger		-29.093	-69.477
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>236.076</b>	<b>181.587</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-69.470	-71.328
<b>Resultat før skat</b>		<b>166.606</b>	<b>110.259</b>
Skat af årets resultat		-36.938	-24.410
<b>Årets resultat</b>		<b>129.668</b>	<b>85.849</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		129.668	85.849
		<b>129.668</b>	<b>85.849</b>



## Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		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>
Likvide beholdninger		178.169	133.778
<b>Omsætningaktiver i alt</b>		<b>178.169</b>	<b>133.778</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.052.379</b>	<b>4.007.988</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		75.000	75.000
Overført resultat		200.852	71.184
<b>Egenkapital</b>		<b>275.852</b>	<b>146.184</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.859.168	2.945.558
<b>Langfristet gæld</b>	<b>2</b>	<b>2.859.168</b>	<b>2.945.558</b>
Skyldig skat		36.938	21.304
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		766.247	814.000
Deposita		85.875	62.115
Anden gæld		28.299	18.827
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>917.359</b>	<b>916.246</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.776.527</b>	<b>3.861.804</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.052.379</b>	<b>4.007.988</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld primo</u>	<u>Gæld ultimo</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>2.945.558</u>	<u>2.859.168</u>	<u>2.113.000</u>
<b>I alt</b>	<b><u>2.945.558</u></b>	<b><u>2.859.168</u></b>	<b><u>2.113.000</u></b>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkredit på 2.859 tkr. har virksomheden stillet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 3.874 tkr.

## 4. Oplysning om gældsforpligtelser udover hensatte forpligtelser

Ingen



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringsservice.  
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-634501259472

Kim Iversen  
Direktør

24-06-2022 13:00

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-201864127159

Patrick Iversen  
Dirigent

24-06-2022 13:44

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringsservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: 815c0c31-460b-4897-8431-0b0430439e41



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.  
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

## Dokumenter i transaktionen

### Nærværende dokument

Årsrapport 2021 Communis Ejendomme ApS.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

### Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

## Hændelseslog for dokument

### Hændelseslog for dokumentet

2022-06-22 12:03 Underskriftsprocessen er startet  
2022-06-22 12:03 En besked er sendt til Kim Iversen  
2022-06-23 12:03 Påmindelse er sendt til modtager: Kim Iversen  
2022-06-24 12:03 Påmindelse er sendt til modtager: Kim Iversen  
2022-06-24 12:58 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Kim Iversen  
2022-06-24 13:00 Kim Iversen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 Communis Ejendomme ApS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-634501259472)  
2022-06-24 13:00 Alle dokumenter sendt til Kim Iversen er blevet underskrevet  
2022-06-24 13:00 Underskriftsprocessen er startet  
2022-06-24 13:00 En besked er sendt til Patrick Iversen  
2022-06-24 13:41 Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Patrick Iversen  
2022-06-24 13:44 Patrick Iversen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 Communis Ejendomme ApS.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-201864127159)  
2022-06-24 13:44 Alle dokumenter sendt til Patrick Iversen er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: 815c0c31-460b-4897-8431-0b0430439e41

### Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark  
addo@visma.com • www.visma.dk/addo