

Felsted Ejendomsudlejning ApS

Møgelmoosevej 51, Felsted, 6200 Aabenraa
CVR-nr. 39 64 09 37

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.05.23

Erling Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Felsted Ejendomsudlejning ApS
Møgelmosevej 51, Felsted
6200 Aabenraa
Hjemsted: Aabenraa
CVR-nr.: 39 64 09 37
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Erling Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Felsted Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 9. maj 2023

Direktionen

Erling Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Felsted Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Felsted Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 9. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Rasmus Ørskov
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne42777

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er vurderet af ledelsen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 113.422 mod DKK 836.287 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.352.145.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	900.180	1.842.675
2	Personaleomkostninger	-873.926	-725.944
	Resultat før af- og nedskrivninger	26.254	1.116.731
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-51.842	-50.478
	Resultat før dagsværdireguleringer	-25.588	1.066.253
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	250.000	59.727
3	Andre driftsomkostninger	-25.000	0
	Resultat af primær drift	199.412	1.125.980
	Finansielle indtægter	3.725	6.407
	Finansielle omkostninger	-65.147	-93.224
	Resultat før skat	137.990	1.039.163
4	Skat af årets resultat	-24.568	-202.876
	Årets resultat	113.422	836.287
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	68.500	68.500
	Overført resultat	44.922	767.787
	I alt	113.422	836.287

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.982.233	8.600.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	174.083	192.800
5	Materielle anlægsaktiver i alt	9.156.316	8.792.800
	Anlægsaktiver i alt	9.156.316	8.792.800
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	79.782
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	72.656	92.909
	Tilgodehavende selskabsskat	14.432	201.124
	Tilgodehavender i alt	87.088	373.815
	Andre værdipapirer og kapitalandele	437.730	30.000
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	437.730	30.000
	Likvide beholdninger	3.186.680	6.854.010
	Omsætningsaktiver i alt	3.711.498	7.257.825
	Aktiver i alt	12.867.814	16.050.625

	31.12.22	31.12.21
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	11.233.645	11.188.723
Forslag til udbytte for regnskabsåret	68.500	68.500
Egenkapital i alt	11.352.145	11.307.223
Hensættelser til udskudt skat	1.274.000	1.235.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.274.000	1.235.000
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.166.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	3.166.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	28	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.581	64.633
Deposita	189.000	201.478
Anden gæld	23.060	76.291
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	241.669	342.402
Gældsforpligtelser i alt	241.669	3.508.402
Passiver i alt	12.867.814	16.050.625

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	50.000	11.188.723	68.500	11.307.223
Betalt udbytte	0	0	-68.500	-68.500
Forslag til resultatdisponering	0	44.922	68.500	113.422
Saldo pr. 31.12.22	50.000	11.233.645	68.500	11.352.145

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2022 DKK	2021 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	0	550.000
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	-25.000	0
I alt		-25.000	550.000

2. Personaleomkostninger

Lønninger	807.765	677.710
Pensioner	51.600	43.600
Andre omkostninger til social sikring	12.815	4.634
Andre personaleomkostninger	1.746	0
I alt	873.926	725.944
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

3. Andre driftsomkostninger

I andre driftsomkostninger er indeholdt tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver på t.DKK 25.

	2022	2021
	DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-14.432	898.876
Årets regulering af udskudt skat	39.000	-696.000
I alt	24.568	202.876

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.22	7.014.023	272.156
Tilgang i året	132.233	33.125
Afgang i året	0	-31.875
Kostpris pr. 31.12.22	7.146.256	273.406
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-79.356
Afskrivninger i året	0	-42.262
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	22.295
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-99.323
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	1.585.977	0
Dagsværdireguleringer i året	250.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	1.835.977	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	8.982.233	174.083

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	8.982.233	8.982.233
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	250.000	250.000

Ejendommene består af to ejendomme til beboelse og en som primært benyttes til udlejning til lejrskoler. Den ene af beboelsesejendommene er købt i 2020 og har ikke været lejet ud i regnskabsåret, da den er under renovering.

Boligejendommene er beliggende i Gråsten og Aabenraa. Boligejendommens dagsværdi vurderes ud fra forventede salgsværdier. Værdiansættelsen er foretaget af ledelsen. Værdiansættelserne er underbygget af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ejendom til udlejning til skoler m.m. er beliggende i Visby. Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes af udgøre ca. 690 t.kr. ex. administrations-omkostninger for alle ejendomme til sammen, hvilket bygger på det årlige realiserede afkast for ejendommene inkl. en gennemsnitlig vedligeholdelsesprocent på 10-40. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på mellem 5% og 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed og stand mv.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med ca. 370 t.kr. Modsat vil et fald i afkastkravet med 0,25% point forøge dagsværdien med ca. 400 tkr.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Felsted Ejendomsudlejning Holding Aps' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.500, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.450.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver og Covid 19 kompensation..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen. investering i guldbarre - er indregnet til anskaffelsesprisen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.