

Felsted Ejendomsudlejning ApS

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

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.22

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 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 16. juni 2022

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 01.01.21 - 31.12.21 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 16. juni 2022

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 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 836.287 mod DKK 1.156.870 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.307.223.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttofortjeneste	1.836.425	1.046.741
2	Personaleomkostninger	-725.944	-706.914
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.110.481	339.827
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.478	-28.333
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.060.003	311.494
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	59.727	1.326.250
	Resultat af primær drift	1.119.730	1.637.744
	Finansielle indtægter	6.407	12.573
	Finansielle omkostninger	-86.974	-78.733
	Resultat før skat	1.039.163	1.571.584
3	Skat af årets resultat	-202.876	-414.714
	Årets resultat	836.287	1.156.870

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	68.500	65.000
	Overført resultat	767.787	1.091.870
	I alt	836.287	1.156.870

AKTIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.600.000	19.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	192.800	95.903
4	Materielle anlægsaktiver i alt	8.792.800	19.095.903
	Anlægsaktiver i alt	8.792.800	19.095.903
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	79.782	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	92.909	65.875
	Tilgodehavende selskabsskat	201.124	21.286
	Tilgodehavender i alt	373.815	87.161
	Andre værdipapirer og kapitalandele	30.000	30.000
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	30.000	30.000
	Likvide beholdninger	6.854.010	0
	Omsætningsaktiver i alt	7.257.825	117.161
	Aktiver i alt	16.050.625	19.213.064

PASSIVER		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Øvrige lovpligtige reserver	0	200.000
	Overført resultat	11.188.723	10.220.936
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	68.500	65.000
	Egenkapital i alt	11.307.223	10.535.936
	Hensættelser til udskudt skat	1.235.000	1.931.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.235.000	1.931.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.166.000	4.870.464
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	600.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.166.000	5.470.464
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	47.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	479.668
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.633	45.300
	Deposita	201.478	538.578
	Anden gæld	76.291	165.118
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	342.402	1.275.664
	Gældsforpligtelser i alt	3.508.402	6.746.128
	Passiver i alt	16.050.625	19.213.064

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige lovpligtige reserve	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21					
Saldo pr. 01.01.21	50.000	200.000	10.220.936	65.000	10.535.936
Betalt udbytte	0	0	0	-65.000	-65.000
Overførsler til/fra andre reserver	0	-200.000	200.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	767.787	68.500	836.287
Saldo pr. 31.12.21	50.000	0	11.188.723	68.500	11.307.223

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:	2021 DKK	2020 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	550.000	0
Covid 19 kompensationer	Andre driftsindtægter	121.355	240.000
I alt		671.355	240.000

2. Personaleomkostninger

Lønninger	677.710	670.556
Pensioner	43.600	27.600
Andre omkostninger til social sikring	4.634	8.758
I alt	725.944	706.914
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	2

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	898.876	54.714
Årets regulering af udskudt skat	-696.000	360.000
I alt	202.876	414.714

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	17.473.750	174.009
Tilgang i året	240.273	187.375
Afgang i året	-10.700.000	0
Kostpris pr. 31.12.21	7.014.023	361.384
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-78.106
Afskrivninger i året	0	-35.381
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	-89.228
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	34.131
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-168.584
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	1.526.250	0
Dagsværdireguleringer i året	1.585.977	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.526.250	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	1.585.977	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	8.600.000	192.800

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.741.591	3.166.000	4.917.464
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	600.000
I alt	0	2.741.591	3.166.000	5.517.464

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	8.600.000	8.600.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.585.977	1.585.977

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 har været lejet ud i regnskabsåret, da den er under renovering.

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

Ejendom til udlejning til skoler m.m. er beliggende i Visby.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes af udgøre ca. 525 t.kr. ex. administrationsomkostninger for alle ejendomme til sammen, hvilket bygger på det årlige realiserede afkast for ejendommene inkl. en gennemsnitlig vedligeholdelsesprocent på 16-20.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på mellem 3% og 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommenes 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 420 tkr.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter 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 administrationselskabet 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 5.000.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

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:

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7	0-15

Investerings ejendomme afskrives ikke.

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

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat 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.