

Familien Degn Ovesen ApS

Veggerbyvej 23, 9541 Suldrup

CVR-nr. 39 97 00 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2023.

Martin Degn Ovesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Familien Degn Ovesen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Suldrup, den 22. maj 2023

Direktion

Martin Degn Ovesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Familien Degn Ovesen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Familien Degn Ovesen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 22. maj 2023

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
Statsautoriseret revisor
mne34276

Selskabsoplysninger

Selskabet

Familien Degn Ovesen ApS

Veggerbyvej 23

9541 Suldrup

CVR-nr.: 39 97 00 23

Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022

4. regnskabsår

Direktion

Martin Degn Ovesen

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Bredgade 45

9490 Pandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at sikre et årligt afkast til familien Degn Ovesen igennem udlejning og administration af bolig og erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.264.208 kr. mod 837.758 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 715.145 kr. mod 210.990 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i året ændret anvendt regnskabspraksis på investeringsejendomme, som fremover vil blive indregnet til dagsværdi i stedet for kostpris reduceret med afskrivninger. For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og forgående regnskabsår henvises til afsnittet "ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.264.208	837.758
Værdiregulering af investeringsejendomme	953.360	442.676
1 Personaleomkostninger	<u>-296.845</u>	<u>-33.338</u>
Driftsresultat	1.920.723	1.247.096
Andre finansielle indtægter	3.747	574
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-684.465</u>	<u>-355.825</u>
Resultat før skat	1.240.005	891.845
Skat af årets resultat	<u>-524.860</u>	<u>-680.855</u>
Årets resultat	715.145	210.990
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>715.145</u>	<u>210.990</u>
Disponeret i alt	715.145	210.990

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	4.645.000
4 Investeringsejendomme	25.501.368	18.592.048
Materielle anlægsaktiver i alt	25.501.368	23.237.048
Anlægsaktiver i alt	25.501.368	23.237.048
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.520	17.324
Tilgodehavende selskabsskat	0	494
Andre tilgodehavender	2.902	1.566
Tilgodehavender i alt	15.422	19.384
Omsætningsaktiver i alt	15.422	19.384
Aktiver i alt	25.516.790	23.256.432

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.755.394	3.040.249
Egenkapital i alt	3.805.394	3.090.249
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	998.330	539.712
Hensatte forpligtelser i alt	998.330	539.712
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	12.872.924	11.987.904
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.872.924	11.987.904
Kortfristet del af langfristet gæld	724.357	596.904
Gæld til pengeinstitutter	3.049.631	3.218.532
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.955	7.500
Selskabsskat	10.242	0
Anden gæld	4.041.957	3.815.631
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.840.142	7.638.567
Gældsforpligtelser i alt	20.713.066	19.626.471
Passiver i alt	25.516.790	23.256.432

6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	645.869	695.869
Korrektion som følge af ændret praksis	0	2.183.390	2.183.390
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>210.990</u>	<u>210.990</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	3.040.249	3.090.249
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>715.145</u>	<u>715.145</u>
	<u>50.000</u>	<u>3.755.394</u>	<u>3.805.394</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	294.026	33.338
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.819</u>	<u>0</u>
	<u>296.845</u>	<u>33.338</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>684.465</u>	<u>355.825</u>
	<u>684.465</u>	<u>355.825</u>
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2022	4.645.000	4.645.000
Afgang i årets løb	<u>-4.645.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>	<u>4.645.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>4.645.000</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	16.391.733	15.835.373
Tilgang i årets løb	<u>5.399.600</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>21.791.333</u>	<u>15.835.373</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	2.756.675	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>953.360</u>	<u>2.756.675</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>3.710.035</u>	<u>2.756.675</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>25.501.368</u>	<u>18.592.048</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.861 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.805 t.kr. til 1.573 t.kr.

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.597.281	12.584.808
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-724.357</u>	<u>-596.904</u>
	<u>12.872.924</u>	<u>11.987.904</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.975.496</u>	<u>9.870.765</u>

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.597, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 25.501 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Familien Degn Ovesen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår ændret på følgende område:

Fremover indregnes investeringsejendomme til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen efter årsregnskabslovens § 38. Hidtil er investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Praksisændringen gennemføres, idet indregning af investeringsejendomme til dagsværdi efter ledelsens opfattelse bedre understøtter et retvisende billede af selskabets aktiver, finansielle stilling og resultat.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat med 744 t.kr. (2021: 345 t.kr.). Årets skat af praksisændringen udgør 210 t.kr. (2021: 97 t.kr.). Balancesummen forøges med 1.162 t.kr. (2021: 2.686 t.kr.), men egenkapitalen pr. 31. december 2022 forøges med 669 t.kr. (2021: 2.147 t.kr.)

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger til udlejningsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede fremtidige driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.