

ÅRSRAPPORT 2022

Nakskov Boligudlejning ApS

Strandvejen 18
2100 København Ø

CVR nr. 40182845

Indsender:

Nordisk Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab
Amerikakajen 1
4220 Korsør

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 9. juni 2023

Dirigent

Mathias Boe

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Ledespåtegning | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance pr. 31. december | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nakskov Boligudlejning ApS
Strandvejen 18
2100 København Ø

Email: nakskovboligudlejning@gmail.com
CVR-nr.: 40182845
Stiftelsesdato: 1. januar 2020
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Christian Ole Møller Madsen
Mathias Boe

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
9. juni 2023, på selskabet adresse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nakskov Boligudlejning ApS 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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. 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor. 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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer 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 driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt dagsværdi regulering af ejendomme, og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som ejendommen vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | Brugstid |
|---|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 - 5 år |

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld, herunder deposita indbetalt fra lejere, er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for Nakskov Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2023

Direktion:

Christian Ole Møller Madsen

Mathias Boe

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note | 2022 | 2021 |
|--|------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | 131.659 | -1.485 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 3.032.858 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>-469.352</u> | <u>-88.731</u> |
| Ordinært resultat før skat | <u>-337.693</u> | <u>2.942.642</u> |
| Skat af årets resultat | <u>71.696</u> | <u>-645.287</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u>-265.997</u> | <u>2.297.355</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 0 | 3.032.447 |
| Overført resultat | <u>-265.997</u> | <u>-735.092</u> |
| Disponeret i alt | <u>-265.997</u> | <u>2.297.355</u> |

Balance pr. 31. december

| Note | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| AKTIVER | | |
| ANLÆGSAKTIVER | | |
| Materielle anlægsaktiver | | |
| 1. Investeringsejendomme | 7.554.760 | 7.582.450 |
| 2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 12.948 | 17.518 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 7.567.708 | 7.599.968 |
| | | |
| Anlægsaktiver i alt | 7.567.708 | 7.599.968 |
| | | |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | |
| Tilgodehavender | | |
| Andre tilgodehavender | 0 | 20.007 |
| Tilgodehavender i alt | 0 | 20.007 |
| | | |
| Omsætningsaktiver i alt | 0 | 20.007 |
| | | |
| AKTIVER I ALT | 7.567.708 | 7.619.975 |

Balance pr. 31. december

| Note | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| PASSIVER | | |
| EGENKAPITAL | | |
| Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | 2.121.712 | 2.387.709 |
| Egenkapital i alt | 2.171.712 | 2.437.709 |
| | | |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 574.680 | 646.376 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 574.680 | 646.376 |
| | | |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 1.487.241 | 1.451.020 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000 | 70.000 |
| Selskabsskat | 15.497 | 15.497 |
| Anden gæld | 182.121 | 141.121 |
| Gæld til selskabsdeltager og ledelse | 3.121.457 | 2.858.252 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 4.821.316 | 4.535.890 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 4.821.316 | 4.535.890 |
| | | |
| PASSIVER I ALT | 7.567.708 | 7.619.975 |

3. Ledelsesberetning

Egenkapitaloppgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital, 1. januar 2022 | 50.000 | 2.387.709 | 2.437.709 |
| Overført jfr. resultatdisponeringen | 0 | -265.997 | -265.997 |
| Egenkapital, 31. december 2022 | 50.000 | 2.121.712 | 2.171.712 |

Noter

1. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Den årlige leje udgør for ejendommene udgør i gennemsnit kr. 598 pr. m2 med et afkastkrav på 7% for beboelsesejendomme. og 9% for erhvervsnejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 463.896 kr. Ejendommene er værdiansat gennemsnitlig til kr. 5.621 pr m2. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Værdien af investeringsejendomme udgør herefter 7.554.760 kr.

**Andre anlæg,
driftsmateriel
og inventar**

2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsessum:

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Anskaffelsessum, primo | 22.850 |
| Anskaffelsessum, ultimo | <u>22.850</u> |

Akkumulerede af- og nedskrivninger:

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Af- og nedskrivninger, primo | -5.332 |
| Årets af- og nedskrivninger | -4.570 |
| Af- og nedskrivninger, ultimo | <u>-9.902</u> |

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| Bogført værdi, ultimo | <u><u>12.948</u></u> |
|------------------------------|-----------------------------|

3. Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, at investere i og udleje ejendomme.