

*Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS
Forbindelsesvejen 115
9400 Nørresundby*

CVR-nr: 40 21 02 37

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021*

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/6 2022

Kim Hamborg Sjørup

Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 31/5 2022

Direktion

Anders Hesselvang

Kim Hamborg Sjørup

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Dirigent

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i året bestået af udlejning af erhvervslokaler og lejlighed til beboelse.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet forventes at oparbejde et overskud i 2022 som er på højde med resultat 2021.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Fravalg af revision

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, fratrukket ejendommens udgifter, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til

posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTORESULTAT	226.342	204.098
Andre finansielle omkostninger	72.295-	84.201-
RESULTAT FØR SKAT	154.047	119.897
1 Skat af årets resultat	34.078-	26.466-
ÅRETS RESULTAT	119.969	93.431
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	119.969	93.431
DISPONERET I ALT	119.969	93.431

AKTIVER

	2021	2020
2 Grunde og bygninger.....	3.069.250	3.069.250
Materielle anlægsaktiver	3.069.250	3.069.250
ANLÆGSAKTIVER	3.069.250	3.069.250
Andre tilgodehavender	0	6.540
Tilgodehavender	0	6.540
Likvide beholdninger	22.766	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	22.766	6.540
AKTIVER.....	3.092.016	3.075.790

PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat	264.071	144.103
EGENKAPITAL	314.071	194.103
3 Hensættelse til udskudt skat	20.328	13.552
HENSATTE FORPLIGTELSER	20.328	13.552
Prioritetsgæld	1.444.707	1.536.819
Kreditinstitutter	856.627	922.328
Deposita.....	19.500	19.500
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.320.834	2.478.647
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	93.037	92.782
Kreditinstitutter	0	15.072
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.500	9.000
5 Selskabsskat	27.302	19.690
Anden gæld	2.944	2.944
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	300.000	250.000
Kortfristede gældsforpligtelser	436.783	389.488
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.757.617	2.868.135
PASSIVER	3.092.016	3.075.790
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo.....	144.102	50.672
Årets resultat	119.969	93.431
Overført resultat ultimo.....	264.071	144.103
EGENKAPITAL	314.071	194.103

NOTER

	2021	2020	
1 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat.....	27.302	19.690	
Regulering af udskudt skat.....	6.776	6.776	
	<u>34.078</u>	<u>26.466</u>	
Skat af årets resultat i alt.....		26.466	
		Grunde og bygninger	
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo.....		3.069.250	
Kostpris 31. december 2021		3.069.250	
		<u>3.069.250</u>	
Materielle anlægsaktiver i alt.....		3.069.250	
	Regnskabs-	Skattemæssig	Midlertidig
	mæssig værdi	værdi	forskell
3 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	3.069.250	2.976.850	92.400
Omsætningsaktiver.....	22.766	22.766	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	2.320.834-	2.320.834-	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....	436.783-	436.783-	0
	<u>334.399</u>	<u>241.999</u>	<u>92.400</u>
Hensættelse til udskudt skat.....			20.328
Hensættelser til udskudt skat primo			13.552
Årets ændringer indregnet i resultatopgørelsen.....			6.776
			<u>20.328</u>
Hensættelse til udskudt skat.....			20.328
	2021	2020	

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.629.601	1.537.744	93.037	1.073.276
Kreditinstitutter	922.328	856.627	0	0
Deposita.....	19.500	19.500	0	0
	<u>2.571.429</u>	<u>2.413.871</u>	<u>93.037</u>	<u>1.073.276</u>

	2021	2020
5 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	19.690	10.032
Skat af årets resultat	27.302	19.690
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	19.690-	10.032-
Selskabsskat i alt.....	<u>27.302</u>	<u>19.690</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for lån i kreditforening og pengeinstitut.

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Anders Hesselvang (ejerandel 50 %)

Kim Hamborg Sjørup (ejerandel 50 %)