

Årsrapport for 2021/22

Præstemarksvej ApS
CVR-nr. 40 76 06 36

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. oktober 2022

Martin Roth
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 5. maj - 4. maj	8
Balance 4. maj	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. maj 2021 - 4. maj 2022 for Præstemarksvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 4. maj 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2021 - 4. maj 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. oktober 2022

Direktion

Finn Knud Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Præstemarksvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Præstemarksvej ApS for regnskabsåret 5. maj 2021 - 4. maj 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 4. maj 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2021 - 4. maj 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 27. oktober 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet

Præstemarksvej ApS
Havnen 3
8700 Horsens

CVR-nr.: 40 76 06 36

Regnskabsperiode: 5. maj 2021 - 4. maj 2022

Stiftet: 21. august 2019

Hjemsted: Horsens

Direktion

Finn Knud Mortensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.939.652, og selskabets balance pr. 4. maj 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.773.693.

Resultatopgørelse 5. maj - 4. maj

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.491.474	333.867
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.223.725</u>	<u>8.403.960</u>
Resultat før finansielle poster		2.715.199	8.737.827
Finansielle omkostninger	1	<u>-228.465</u>	<u>-40.112</u>
Resultat før skat		2.486.734	8.697.715
Skat af årets resultat	2	<u>-547.082</u>	<u>-1.913.497</u>
Årets resultat		<u>1.939.652</u>	<u>6.784.218</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.939.652</u>	<u>6.784.218</u>
		<u>1.939.652</u>	<u>6.784.218</u>

Balance 4. maj

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		32.695.493	31.471.768
Materielle anlægsaktiver	3	<u>32.695.493</u>	<u>31.471.768</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.695.493</u>	<u>31.471.768</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	28.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.127.243	0
Tilgodehavender		<u>2.127.243</u>	<u>28.300</u>
Likvide beholdninger		<u>175.776</u>	<u>965.961</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.303.019</u>	<u>994.261</u>
Aktiver i alt		<u><u>34.998.512</u></u>	<u><u>32.466.029</u></u>

Balance 4. maj

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.723.693	6.784.042
Egenkapital		8.773.693	6.834.042
Hensættelse til udskudt skat		2.118.091	1.848.871
Hensatte forpligtelser i alt		2.118.091	1.848.871
Gæld til realkreditinstitutter		22.932.011	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	22.932.011	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	197.433	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.783	63
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	23.104.753
Selskabsskat		277.862	64.626
Anden gæld		690.639	613.674
Kortfristede gældsforpligtelser		1.174.717	23.783.116
Gældsforpligtelser i alt		24.106.728	23.783.116
Passiver i alt		34.998.512	32.466.029
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 5. maj 2021	50.000	6.784.041	6.834.041
Årets resultat	0	1.939.652	1.939.652
Egenkapital 4. maj 2022	50.000	8.723.693	8.773.693

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.378	38.745
Andre finansielle omkostninger	<u>225.087</u>	<u>1.367</u>
	<u>228.465</u>	<u>40.112</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	277.862	64.626
Årets udskudte skat	<u>269.220</u>	<u>1.848.871</u>
	<u>547.082</u>	<u>1.913.497</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 5. maj 2021		<u>23.067.808</u>
Kostpris 4. maj 2022		<u>23.067.808</u>
Værdireguleringer 5. maj 2021		8.403.960
Årets værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen		<u>1.223.725</u>
Værdireguleringer 4. maj 2022		<u>9.627.685</u>
Regnskabsmæssig værdi 4. maj 2022		<u>32.695.493</u>

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der foretages måling af de enkelte investeringsejendomme med udgangspunkt i normaliserede budgetter for ejendommene for det kommende år. Med udgangspunkt i budgetterne anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel til opgørelse af dagsværdien for de enkelte investeringsejendomme.

Afkastprocenterne fastsættes på baggrund af markedsforholdene for de enkelte ejendomstyper.

Ved dagsværdismålingen pr. 4. maj er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,50 %.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Fastsættelse af afkastkravene er forbundet med en vis usikkerhed.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Afkastprocent	4,25	4,50	4,75
Dagsværdi	34.618.758	32.695.493	30.974.678
Ændring i dagsværdi	1.923.265	0	-1.720.815

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 5. maj 2021	Gæld 4. maj 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	23.129.444	197.433	22.932.011
	0	23.129.444	197.433	22.932.011

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med M5 Byg ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.737 t.kr., er der givet pant i grunde, bygninger og investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 4. maj 2022 udgør 32.695 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Præstemarksvej ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettolejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Budgettet opgøres på baggrund af de forventede lejeindtægter for det kommende år. Såfremt der er ledige arealer, anvendes en forsigtigt skønnet markedsløje.

I budgettet fratrækkes driftsomkostninger, herunder forsikringer og ejendomsskatter, i det omfang driftsomkostningerne ikke afholdes af lejerne.

Endvidere hensættes et beløb til administration af den enkelte ejendom.

Disse poster udgør samlet normalindtjeningen for ejendommen, der kan kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent for den enkelte ejendom for at fastlægge dagsværdien.

Den anvendte afkastprocent fastlægges på baggrund af karakteristika for den enkelte investeringsejendom, herunder ejendomstype, beliggenhed, kontraktvilkår. Til brug for fastlæggelsen af afkastprocenten anvendes analyser fra ejendomsmæglere samt ledelsens erfaring og observationer i øvrigt fra ejendomsmarkedet.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets ejendomsportefølje består af rækkehuse beliggende i Hatting. Værdiansættelsen af investerings-ejendommene er foretaget under forudsætning af lav tomgang samt et stabilt lejeniveau og vedligeholdelsesomkostninger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 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 forpligtelser, som omfatter realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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