

YBM Invest ApS

Valhøjs Alle 108, A, 1, th,
2610 Rødovre

CVR-nr. 41132663

Årsrapport 2022

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-05-2023



Nail Dalan
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

YBM Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for YBM Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 10-05-2023

Direktion



Nail Dalan
Direktør

YBM Invest ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i YBM Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for YBM Invest ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 opstilling 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.

Brøndby Strand, den 10-05-2023

ReviU, Godkendte Revisorer ApS

CVR-nr. 20251883



Hakan Keser

Registreret revisor

mne41462

YBM Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	YBM Invest ApS Valhøjs Alle 108, A, 1, th, 2610 Rødovre
CVR-nr.	41132663
Stiftelsesdato	03-02-2020
Hjemsted	Rødovre
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Direktion	Nail Dalan
Revisor	ReviU, Godkendte Revisorer ApS Maglebæk Søpark 12 2660 Brøndby Strand
Telefon	33132020
Hjemmeside	www.reviu.dk
CVR-nr.	20251883
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 10-05-2023

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive investeringsvirksomhed og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til 5.581 t.kr. pr. 31.12.22. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger vedrørende normaliseret driftsresultat og afkastkrav.

For beboelseslejemål er dagsværdien beregnet på baggrund af en forventet årshusleje, brutto, på 265 t.kr. og et afkastkrav på 4,75%.

Øvrige centrale forudsætninger er beskrevet i note 1.

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i diskonteringsfaktoren/afkastkravet på så vidt angår udlejning af beboelseslejemål er beskrevet i note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 493.491, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 5.594.706, og en egenkapital på kr. 1.194.371.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for YBM Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		435.587	295.637
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		267.176	248.604
Driftsresultat		702.763	544.241
Finansielle omkostninger		-69.753	-115.334
Resultat før skat		633.010	428.907
Skat af årets resultat		-139.519	-73.671
Årets resultat		493.491	355.236
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		493.491	355.236
		493.491	355.236

YBM Invest ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	5.581.172	5.313.996
Materielle anlægsaktiver		<u>5.581.172</u>	<u>5.313.996</u>
Anlægsaktiver		<u>5.581.172</u>	<u>5.313.996</u>
Likvide beholdninger		<u>13.534</u>	<u>5.641</u>
Omsætningsaktiver		<u>13.534</u>	<u>5.641</u>
Aktiver		<u>5.594.706</u>	<u>5.319.637</u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.154.371	660.879
Egenkapital		1.194.371	700.879
Hensættelser til udskudt skat		215.858	157.079
Hensatte forpligtelser		215.858	157.079
Gæld til kreditinstitutter		1.972.657	2.073.627
Gæld til banker		327.997	434.768
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.300.654	2.508.395
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		276.400	350.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.143	14.022
Selskabsskat		80.740	29.322
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.000	120.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.464.540	1.439.540
Kortfristede gældsforpligtelser		1.883.823	1.953.284
Gældsforpligtelser		4.184.477	4.461.679
Passiver		5.594.706	5.319.637
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

1. Følsomhedsanalyse ved ændring af diskonteringsfaktoren/afkastkravet

	4,50 %	4,75 %	5,00 %	5,25 %
Værdi af ejendom	5.891	5.581	5.302	5.049
Ændring i regnskabet	924	267	-12	-264

2. Investeringsejendomme

	2022	2021
Kostpris primo	4.600.000	4.600.000
Kostpris ultimo	4.600.000	4.600.000
Dagsværdireguleringer primo	713.996	465.392
Årets reguleringer	267.176	248.604
Dagsværdireguleringer ultimo	981.172	713.996
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.581.172	5.313.996

Der er anvendt et afkastkrav på 4,75 %, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 % højere, ville værdien have været 5.891 t.kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 923 t.kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 % lavere, ville værdien have været 5.302 t.kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -12 t.kr.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 15 t.kr. per kvadratmeter. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem 1800 og 1850 kr. per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på 31 kr. per kvadratmeter, svarende til 1,6 % af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på 66 kr. per kvadratmeter, svarende til 3,56% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 527 kr. per kvadratmeter, svarende til 28,58% af lejeindtægterne.
- Administration på 47 kr. per kvadratmeter, svarende til 2,54 % af lejeindtægterne.
- Der er anvendt tomgangsleje med 25 %, da man forventer at flere tomme lokaler pga. energikrisen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.972.657	140.000	1.412.657
Gæld til banker	327.997	136.400	0
	2.300.654	276.400	1.412.657

4. Eventualforpligtelser

Noter

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant for 2.640 t.kr. i ejendommen på Fredensvej 3, 2630 Taastrup hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør t.kr. 5.581.

Til sikkerhed for gæld til banker er der tinglyst ejerpantebrev på nom. 1.500 t.kr.