

YBM Invest ApS

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

CVR-nr. 41132663

Årsrapport 2020

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. juni 2021

Nail Dalan
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. februar 2020 - 31. december 2020 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. februar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juni 2021

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 3. februar 2020 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

København, den 8. juni 2021

ReviU ApS, 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	3. februar 2020
Hjemsted	Rødovre
Regnskabsår	3. februar 2020 - 31. december 2020
Direktion	Nail Dalan, Direktør
Revisor	ReviU ApS, godkendte revisorer ApS Vesterbrogade 24 2. tv 1620 København V
CVR-nr.	20251883
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 8. juni 2021

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 01.01.20 - 31.12.20 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 5.065 t.kr. pr. 31.12.20. 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 360 t.kr. og et afkastkrav på 4,5%.

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 3.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 3. februar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 305.643, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 5.065.392, og en egenkapital på kr. 345.643.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for YBM Invest ApS for 2020 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.

Da regnskabsåret 2020 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 deklarerer.

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

Anvendt regnskabspraksis

resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 4,5 %. 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.

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.

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 nominel værdi.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.
Bruttofortjeneste		945
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		465.392
Driftsresultat		466.337
Finansielle omkostninger		-47.964
Resultat før skat		418.373
Skat af årets resultat		-112.730
Årets resultat		305.643
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		305.643
		305.643

YBM Invest ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	1	<u>5.065.392</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.065.392</u>
Anlægsaktiver		<u>5.065.392</u>
Aktiver		<u>5.065.392</u>

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		305.643
Egenkapital		345.643
Hensættelser til udskudt skat		112.730
Hensatte forpligtelser		112.730
Gæld til kreditinstitutter		2.823.037
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.823.037
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	311.108
Gæld til banker		463.334
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		50.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		959.540
Kortfristede gældsforpligtelser		1.783.982
Gældsforpligtelser		4.607.019
Passiver		5.065.392
Eventualforpligtelser	4	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5	

Noter

1. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.600.000
Kostpris ultimo	4.600.000
Årets reguleringer	465.392
Dagsværdireguleringer ultimo	465.392
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.065.392

Der er anvendt et afkastkrav på 4,5 %, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 % højere, ville værdien have været 4.798 t.kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 198 t.kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 % lavere, ville værdien have været 5.363 t.kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 763 t.kr.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på 13 t.kr. per kvadratmeter. Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem 900 og 1.000 kr. per kvadratmeter.
- Ejendomsskat på 65 kr. per kvadratmeter, svarende til 6,68 % af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på 48 kr. per kvadratmeter, svarende til 5,0% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 161 kr. per kvadratmeter, svarende til 16,67% af lejeindtægterne.
- Administration på 81 kr. per kvadratmeter, svarende til 8.83 % af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

2. Følsomhedsanalyse ved ændring af diskonteringsfaktoren/afkastkravet

	4,25 %	4,5 %	4,75 %	5 %
Værdi af ejendom	5.363	5.065	4.798	4.558
Ændring i regnskabet	763	465	198	-41

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.823.037	311.108	1.704.955
	2.823.037	311.108	1.704.955

Noter

4. Eventualforpligtelser

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. 5.065.

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