

ACCOUNTA

EE-ejendomme ApS

Risø Huse 1, 4000 Roskilde

Årsrapport 2022

(CVR.Nr. 41 17 06 38)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 30. juni 2023.

Saad Hashim Kadhum Al-Ameri

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	4 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EE-ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Revision er fravalgt, og jeg anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30. juni 2023

Saad Hashim Kadhum Al-Ameri
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i EE-ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EE-ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 grundlag af virksomhedens 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 og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet med tilhørende noter 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 opstillingen 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 til os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 30. juni 2023

Accounta
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
(CVR.Nr. 30 61 37 91)

Ivan Kjeldsen
statsautoriseret revisor
(MNE.Nr 10797)

Selskabsoplysninger

Selskabet	EE-ejendomme ApS Risø Huse 1 4000 Roskilde CVR-nr.: 41 17 06 38 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hovedaktivitet	Selskabet hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme.
Direktion	Saad Hashim Kadhum Al-Ameri
Revisorforbindelse	Accounta Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Slagelsevej 25A 4700 Næstved

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis i henhold til årsregnskabsloven for en klasse B-virksomhed.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i den periode de vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skatter

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 salg. Investerings-ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, forrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder, således at det korrigerede budget udtrykker et normaliseret driftsresultat. På baggrund heraf og et relevant afkastkrav beregnes dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme under udførelse

Investeringsejendomme under udførelse omfatter investering i grund og bygninger, som er anskaffet med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg, og som på balancetidspunktet ikke er færdiggjorte til udlejning. Investeringsejendomme under udførelse indregnes til kostpris med tillæg af afholdte udgifter til renovering og ombygning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 opgjort 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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lån-optagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Kr.	Kr.
1 Bruttofortjeneste	-38.412	134.018
Resultat af ordinær primær drift	-38.412	134.018
Øvrige finansielle omkostninger	0	-99.177
Resultat før skat	-38.412	34.841
2 Skat af årets resultat	0	-3.718
ÅRETS RESULTAT	-38.412	31.123

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0
Overført resultat	-38.412	31.123
Disponeret i alt	-38.412	31.123

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
3 Investeringsejendomme	4.875.410	4.875.410
Materielle anlægsaktiver i alt	4.875.410	4.875.410
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.875.410	4.875.410
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Andre tilgodehavender	198.000	198.000
Tilgodehavender	198.000	198.000
Likvide beholdninger	781	39.193
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	198.781	237.193
A K T I V E R I A L T	5.074.191	5.112.603

Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
4 Selskabskapital	40.500	40.500
Overført resultat	-28.067	10.345
	<u>12.433</u>	<u>50.845</u>
Egenkapital i alt		
GÆLDSFORPLIGTELSER		
Selskabsskat	3.718	3.718
Anden gæld	5.058.040	5.058.040
	<u>5.061.758</u>	<u>5.061.758</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
	<u>5.061.758</u>	<u>5.061.758</u>
P A S S I V E R I A L T		
	<u>5.074.191</u>	<u>5.112.603</u>
5 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter

1. Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen oplyses ikke, og regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre omkostninger er sammendraget til posten bruttoresultat.

2. Skat af årets resultat

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-4.467	3.718
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-4.467</u>	<u>3.718</u>

3. Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er under udførelse, og måles til kostpris frem til tidspunktet for endelig færdiggørelse og ibrugtagning.

4. Egenkapital

Indskudt ved stiftelse, pari kurs	40.000
Tilgang ved fusion, parikurs, den 19. august 2020	<u>500</u>
Selskabskapital pr. 31. december 2022	<u>40.500</u>

5. Usikkerhed ved indregning og måling

Årsregnskabet er påvirket af usikkerhed ved indregning og måling af indtægter fra og tilgodehavender hos lejere, idet der ikke er taget endelig stilling til størrelsen af huslejen.