

Udlejningshuse ApS

Ådalen 7D, 6600 Vejen
CVR-nr. 41 77 70 79

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.02.23

Thomas Friis Larsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

Selskabet

Udlejningshuse ApS
Ådalen 7D
6600 Vejen
Telefon: 20 90 84 50
Hjemsted: Vejen
CVR-nr.: 41 77 70 79
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Thomas Friis Larsen

Bestyrelse

Henrik Beier Jessen
Direktør Thomas Friis Larsen
Charlotte Kjælde

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Udlejningshuse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 10. februar 2023

Direktionen

Thomas Friis Larsen
Direktør

Bestyrelsen

Henrik Beier Jessen
Formand

Thomas Friis Larsen
Direktør

Charlotte Kjelde

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Udlejningshuse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejningshuse ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 10. februar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Rikke Holmslykke Kristensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32133

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg samt udvikling af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og 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 investeringsejendomme til dagsværdi. For investeringsejendomme hvor der ikke foreligger en bindende salgsaftale efter balancedagen, er der udarbejdet individuelle vurderinger af dagsværdien for selskabet beholdning af grunde.

Vurderingen er udarbejdet på baggrund af den nuværende markedssituation og lokalplaner.

Der er usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til den forventede salgsværdi samt den forventede salgstid.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.368.675 mod DKK 293.324 for tiden 19.10.20 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.369.499.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2022	19.10.20
Note	DKK	DKK
Bruttotab	-771.040	-17.915
³ Personaleomkostninger	-1.403.783	-1.320.448
Resultat før af- og nedskrivninger	-2.174.823	-1.338.363
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.400	-2.400
Resultat før dagsværdireguleringer	-2.177.223	-1.340.763
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.235.457	1.940.664
Resultat af primær drift	-4.412.680	599.901
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.081.619	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-208.000	0
Andre finansielle omkostninger	-175.464	-223.377
Resultat før skat	2.285.475	376.524
Skat af årets resultat	83.200	-83.200
Årets resultat	2.368.675	293.324
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	-631.325	293.324
I alt	2.368.675	293.324

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.300.000	10.625.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.400	4.800
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.302.400	10.629.800
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	40.000
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	35.000
	Deposita	15.600	21.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	15.600	96.000
	Anlægsaktiver i alt	2.318.000	10.725.800
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	197.500	12.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	14.859
	Andre tilgodehavender	422.390	769.949
	Periodeafgrænsningsposter	0	21.000
	Tilgodehavender i alt	619.890	818.308
4	Likvide beholdninger	2.288.694	1.556.712
	Omsætningsaktiver i alt	2.908.584	2.375.020
	Aktiver i alt	5.226.584	13.100.820

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.319.499	1.950.824
	Egenkapital i alt	1.369.499	2.000.824
	Hensættelser til udskudt skat	0	83.200
5	Andre hensatte forpligtelser	173.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	173.000	83.200
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.799.906	2.499.455
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	1.512.930
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	103.180	728.924
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.000	0
	Anden gæld	1.770.999	6.275.487
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.684.085	11.016.796
	Gældsforpligtelser i alt	3.684.085	11.016.796
	Passiver i alt	5.226.584	13.100.820

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 19.10.20 - 31.12.21				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0	0	40.000
Gældskonvertering	10.000	1.657.500	0	1.667.500
Overførsler til/fra andre reserver	0	-1.657.500	1.657.500	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	293.324	293.324
Saldo pr. 31.12.21	50.000	0	1.950.824	2.000.824
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	50.000	0	1.950.824	2.000.824
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.368.675	2.368.675
Saldo pr. 31.12.22	50.000	0	1.319.499	1.369.499

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 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 investeringsejendomme til dagsværdi. For investeringsejendomme hvor der ikke foreligger en bindende salgsaftale efter balancedagen, er der udarbejdet individuelle vurderinger af dagsværdien for selskabet beholdning af grunde.

Vurderingen er udarbejdet på baggrund af den nuværende markedssituation og lokalplaner. Der er usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til den forventede salgsværdi samt den forventede salgstid.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

	Indregnet i	2022	19.10.20
Særlige poster:	resultatopgørelsen under:	DKK	31.12.21 DKK
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	Nedskrivning af finansielle aktiver	-208.000	0
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.081.619	0
I alt		6.873.619	0

	19.10.20
2022	31.12.21
DKK	DKK

3. Personaleomkostninger

Lønninger	1.253.101	1.180.545
Andre omkostninger til social sikring	9.373	8.710
Andre personaleomkostninger	141.309	131.193
I alt	1.403.783	1.320.448
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	2

4. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter deponeringskonto på t.DKK 2.000 i forbindelse med salg af kapitalandele. Beløbet frigives når alle handelsbetingelser er opfyldt.

31.12.22	31.12.21
DKK	DKK

5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	0	0
Kortfristede forpligtelser	173.000	0
I alt	173.000	0

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	2.300.000	2.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.714.400	-1.714.400

For investeringsejendomme hvor der ikke foreligger en bindende salgsaftale efter balancedagen, er der udarbejdet individuelle vurderinger af dagsværdien for selskabet beholdning af grunde. Vurderingen er udarbejdet på baggrund af den nuværende markedssituation og lokalplaner.

7. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 6 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 66.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.800, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 500. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.200, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.800. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra entreprisekontrakter, hvor der leveres aktiver med høj grad af individuel tilpasning, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

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 salgsmarkedsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0

Investeringsaktiver afskrives ikke.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele, der måles til kostpris, indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivninger af finansielle anlægsaktiver til en lavere genindvindingsværdi og finansielle omsætningsaktiver til en lavere nettorealiseringsværdi.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

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. Investeringsejendomme 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Hvis der udloddes udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der overstiger årets indtjening fra den pågældende virksomhed, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.