

Ejendomsselskabet Lillegade ApS

Tage-Hansens Gade 11, 3. th, 8000 Aarhus C

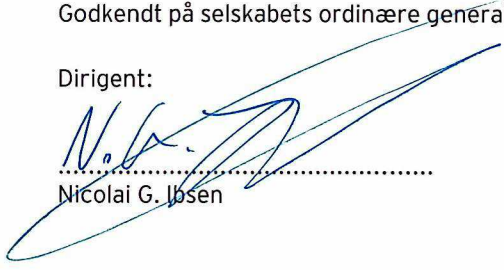
CVR-nr. 41 85 65 56

Årsrapport 2020/21

(fra selskabets stiftelse 15. november 2020 - 31. december 2021)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2022

Dirigent:



.....
Nicolai G. Ibsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 15. november 2020 - 31. december 2021	4
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Lillegade ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. november 2020 - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. november 2020 - 31. december 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. juni 2022
Direktion:



Nicolai G. Ibsen
direktør

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Lillegade ApS
Adresse, postnr., by	Tage-Hansens Gade 11, 3. th, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	41 85 65 56
Stiftet	15. november 2020
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	15. november 2020 - 31. december 2021
Direktion	Nicolai G. Ibsen, direktør

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere og udleje fast ejendom, samt anden aktivitet der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 645.574 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 685.574 kr.

Årets resultat er positivt påvirket af udviklingen på ejendomsmarkedet. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 15. november 2020 - 31. december 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21 14 mdr.
	Bruttofortjeneste	726.695
2	Personaleomkostninger	-9.516
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	717.179
3	Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme	607.054
	Resultat før finansielle poster	1.324.233
4	Finansielle omkostninger	-496.512
	Resultat før skat	827.721
5	Skat af årets resultat	-182.147
	Årets resultat	645.574
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	645.574
		645.574

Årsregnskab 15. november 2020 - 31. december 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
6	Materielle anlægsaktiver	8.500.000
7	Investeringsjendomme	<u>8.500.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>8.500.000</u>
	 Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Andre tilgodehavender	103.694
	Periodeafgrænsningsposter	<u>34.499</u>
		<u>138.193</u>
	 Likvide beholdninger	 <u>289.718</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>427.911</u>
	 AKTIVER I ALT	 <u><u>8.927.911</u></u>

Årsregnskab 15. november 2020 - 31. december 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
8	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	645.574
	Egenkapital i alt	<u>685.574</u>
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	146.800
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>146.800</u>
	Gældsforpligtelser	
	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	5.637.560
	Deposita	284.590
	Periodeafgrænsningsposter	78.560
		<u>6.000.710</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.620.000
	Skyldig selskabsskat	35.347
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	308.569
	Anden gæld	108.911
		<u>2.094.827</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.095.537</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>8.927.911</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 15. november 2020 - 31. december 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	645.574	645.574
Egenkapital 31. december 2021	<u>40.000</u>	<u>645.574</u>	<u>685.574</u>

Årsregnskab 15. november 2020 - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lillegade ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt forbrug, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, udlejning og administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 15. november 2020 - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger m.v. og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen over dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 15. november 2020 - 31. december 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 15. november 2020 - 31. december 2021

Noter

	2020/21 14 mdr.
kr.	
2 Personaleomkostninger	
Lønninger	9.516
	9.516
Virksomheden har i årets løb haft én deltidsansat.	
3 Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme	
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	607.054
	607.054
4 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	120.000
Andre finansielle omkostninger	376.512
	496.512
5 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	35.347
Udskudt skat	146.800
	182.147
6 Materielle anlægsaktiver	
kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 15. november 2020	0
Tilgange	7.892.946
	7.892.946
Kostpris 31. december 2021	7.892.946
Opskrivninger 15. november 2020	0
Årets værdireguleringer	607.054
	607.054
Opskrivninger 31. december 2021	607.054
	607.054
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	8.500.000

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model - Niveau 3 i dagsværdihierarki.

Årsregnskab 15. november 2020 - 31. december 2021

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som udgør 7,71 % for 2021.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.500 t.kr. pr. 31. december 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 267 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 285 t.kr.

8 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 40.000 kr. siden stiftelsen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Brdr. Ibsen Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominel 5.981 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 8.500 t.kr.