

Erhvervsstyrelsen

ShareLiving A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 9/6 - 31/12 2021 1. regnskabsår

CVR-nr : 42 47 90 71

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 21. januar 2022
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Jesper Neergaard Gantzel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 9/6 - 31/12 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: ShareLiving A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 42 47 90 71

Regnskabsår: 9/6 - 31/12 2021

Bestyrelse

Jesper Neergaard Gantzel
Michel Mandrup
Martin Binzer Lind

Direktion

Michel Mandrup

Ejere

Michel Mandrup Holding ApS, Kgs. Lyngby
Gantzel Holding ApS, København

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 9/6 - 31/12 2021, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 21. januar 2022
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Michel Mandrup

I bestyrelsen

Jesper Neergaard Gantzel
Bestyrelsesformand

Michel Mandrup

Martin Binzer Lind

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Andre driftsindtægter omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen når levering af ydelsen har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

	Brugstid	Restværdi
Udviklingsprojekter	3 år	0%

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Udviklingsomkostninger og internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genanskaffelsesværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver består af årets værdireguleringer på investeringsejendomme.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver

Aktiverede udviklingsprojekter måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Nettoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Omsætningsaktiver

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudte skatteforpligtelser og -aktiver

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

**Resultatopgørelse
for året 9/6 - 31/12 2021**

<u>Note</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	139.229
Andre driftsomkostninger	-63.013
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>161.850</u>
Resultat af primær drift	238.066
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-12.607</u>
Resultat før skat	225.459
Skat af årets resultat	<u>-49.601</u>
Årets resultat	<u><u>175.858</u></u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Overført overskud eller underskud	<u>175.858</u>
Disponeret i alt	<u><u>175.858</u></u>

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. december 2021**

<u>Note</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver	
Immaterielle anlægsaktiver	
Færdiggjorte udviklingsprojekter	<u>136.639</u>
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>136.639</u>
Materielle anlægsaktiver	
3 Investeringsejendomme	<u>7.105.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.105.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.241.639</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender	
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.823</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.823</u>
Likvide beholdninger	
Likvide beholdninger	<u>3.058.102</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>3.058.102</u>
4 Omsætningsaktiver i alt	<u>3.062.925</u>
Aktiver i alt	<u>10.304.564</u>

**Balance - Passiver
pr. 31. december 2021**

<u>Note</u>	<u>2021</u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	10.000.000
Overført overskud eller underskud	<u>175.858</u>
Egenkapital i alt	<u>10.175.858</u>
Hensatte forpligtigelser	
Hensættelser til udskudt skat	<u>49.601</u>
Hensatte forpligtigelser i alt	<u>49.601</u>
Langfristede gældsforpligtigelser	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>61.936</u>
5 Langfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>61.936</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	<u>17.169</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	<u>17.169</u>
Gældsforpligtigelser i alt	<u>79.105</u>
Passiver i alt	<u>10.304.564</u>
6 Sikkerheder og pantsætninger	
7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver	
8 Usædvanlige forhold	

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2021</u>								
<p>1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver Dagsværdiregulering af investeringsejendomme Dagsværdiregulering af investeringsaktiver i alt</p>	<hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">161.850</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p style="text-align: right;">161.850</p> <hr style="border: 1px solid black;"/>								
<p>2 Andre finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser udgør t.kr. 0.</p>									
<p>3 Investeringsejendomme Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi, på følgende grundlag.</p> <p>Afkastkrav/Bruttoleje: <i>Boligejendomme</i></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Beliggenhed/Stand</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Bruttoleje pr. kvm</u></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;"><u>Afkastkrav</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Storkøbenhavn</td> <td style="text-align: center;">Primær</td> <td style="text-align: center;">kr. 1.500 - kr. 1.700</td> <td style="text-align: center;">4,63%</td> </tr> </tbody> </table>		<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>	Storkøbenhavn	Primær	kr. 1.500 - kr. 1.700	4,63%	
	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttoleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>						
Storkøbenhavn	Primær	kr. 1.500 - kr. 1.700	4,63%						
<p>4 Omsætningsaktiver Omsætningsaktiver, der forfalder efter 1 år udgør t.kr. 0.</p>									
<p>5 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.</p>									
<p>6 Sikkerheder og pantsætninger Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.</p>									
<p>7 Eventualforpligtelser og eventualaktiver Selskabet har ingen eventualforpligtelser.</p>									
<p>8 Usædvanlige forhold Ved regnskabsårets afslutning er der fortsat coronaepidemi i Danmark.</p> <p>Coronavirus har ved regnskabsåret udløb haft begrænset indflydelse på virksomhedens drift.</p> <p>Vi følger udviklingen tæt og tager de nødvendige forholdsregler der skal til for at sikre virksomheden bedst muligt. Vi vurderer løbende virksomhedens finansielle likviditetsberedskab for at sikre det er tilstrækkeligt. Der er ingen usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. På nuværende tidspunkt har vi en formodning om at situationen samlet stopper indenfor en overskuelig fremtid.</p>									

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michel Mandrup

Som Direktør
På vegne af ShareLiving A/S
PID: 9208-2002-2-682378353252
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2022 kl.: 11:46:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michel Mandrup

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af ShareLiving A/S
PID: 9208-2002-2-682378353252
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2022 kl.: 11:46:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Neergaard Gantzel

Som Dirigent
På vegne af ShareLiving A/S
PID: 9208-2002-2-792346445231
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2022 kl.: 12:08:17
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Neergaard Gantzel

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af ShareLiving A/S
PID: 9208-2002-2-792346445231
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2022 kl.: 12:08:17
Underskrevet med NemID

NEM ID

Martin Binzer Lind

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af ShareLiving A/S
PID: 9208-2002-2-429307086794
Tidspunkt for underskrift: 11-02-2022 kl.: 10:05:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: fd11c6ntKmR246833376