
Ejendomsselskabet Slagtergården af 2021 ApS

C/O Karsten Andersen, Skovsøviadukten 8, 4200 Slagelse

Årsrapport for
1. juli 2021 - 31. december 2022

CVR-nr. 42 50 98 84

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 7/7 2023

Karsten Fruerskov
Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Slagtergården af 2021 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 7. juli 2023

Direktion

Karsten Fruerskov Andersen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Slagtergården af 2021 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Slagtergården af 2021 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at der er usikkerhed knyttet til selskabets fremtidige lejeindtægter og afledt heraf selskabets mulighed for at honorere de løbende forpligtelser. Dette medfører, at der er usikkerhed forbundet med værdien af selskabets ejendom, ligesom forholdet kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 7. juli 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen

statsautoriseret revisor

mne33245

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på DKK 385.088, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.614.912.

Det er selskabets første regnskabsår, som indeholder engangsomkostninger i forbindelse med opstart af udlejningsaktiviteten ligesom der først er lejeindtægt fra udlejningstidspunktet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen konstateret økonomiske problemer hos en af selskabets lejere og forventer på baggrund heraf usikkerhed knyttet til den fremtidige lejeindtægt. Der henvises til årsrapportens note 1 om going concern for en uddybning heraf.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet yderligere forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 31. december 2022

	Note	2021/22
		DKK 18 måneder
Bruttoresultat		93.210
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-43.733
Resultat før finansielle poster		49.477
Finansielle omkostninger	2	-434.565
Resultat før skat		-385.088
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-385.088

Resultatdisponering

	2021/22
	DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-385.088
	-385.088

Balance 31. december 2022

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> DKK
Grunde og bygninger		12.552.223
Materielle anlægsaktiver	3	<u>12.552.223</u>
Anlægsaktiver		<u>12.552.223</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.136
Andre tilgodehavender		6.418
Udskudt skatteaktiv	4	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>42.554</u>
Likvide beholdninger		<u>31.832</u>
Omsætningsaktiver		<u>74.386</u>
Aktiver		<u>12.626.609</u>

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2021/22
		DKK
Selskabskapital		100.000
Overført resultat		1.514.912
Egenkapital		1.614.912
Gæld til realkreditinstitutter		4.525.563
Kreditinstitutter		5.393.271
Deposita		255.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.173.834
Gæld til realkreditinstitutter	5	227.628
Kreditinstitutter	5	352.385
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.909
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.503
Deposita		70.858
Anden gæld		140.580
Kortfristede gældsforpligtelser		837.863
Gældsforpligtelser		11.011.697
Passiver		12.626.609
Going concern	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6	
Anvendt regnskabspraksis	7	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Kontant kapitalforhøjelse	60.000	1.900.000	1.960.000
Årets resultat	0	-385.088	-385.088
Egenkapital 31. december	100.000	1.514.912	1.614.912

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Efter balancedagen har selskabets ledelse konstateret økonomiske problemer hos en af selskabets lejere og forventer på baggrund heraf usikkerhed knyttet til den fremtidige lejeindtægt fra denne lejer. Selskabets ledelse arbejder på forskellige løsningsmuligheder sammen med selskabets kreditinstitut. Det er ledelsens intention og mål, enten at finde en ny lejer eller alternativt at afstå ejendommen. Selskabets status som en going concern virksomhed afhænger af at der findes en løsning, idet selskabet ellers ikke vil være i stand til at honorere deres løbende forpligtelser. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet befinder sig i en going concern situation, men at lejesituationen indikerer væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om fortsat drift samt omkring værdien af selskabets ejendom. Årsrapporten er på baggrund heraf aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Finansielle omkostninger

	2021/22 DKK
Andre finansielle omkostninger	434.565
	<u>434.565</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger DKK
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	12.595.956
Kostpris 31. december	<u>12.595.956</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	0
Årets afskrivninger	43.733
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>43.733</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.552.223</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>
	DKK
4. Hensættelse til udskudt skat	
Materielle anlægsaktiver	82.743
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-148.159
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>65.416</u>
	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv	
Opgjort skatteaktiv	65.416
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>-65.416</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021/22</u>
	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	3.586.858
Mellem 1 og 5 år	<u>938.705</u>
Langfristet del	4.525.563
Inden for 1 år	<u>227.628</u>
	<u>4.753.191</u>
Kreditinstitutter	
Efter 5 år	3.820.991
Mellem 1 og 5 år	<u>1.572.280</u>
Langfristet del	<u>5.393.271</u>
Inden for 1 år	<u>352.385</u>
Kortfristet del	<u>352.385</u>
	<u>5.745.656</u>

Noter til årsregnskabet

Deposita

Efter 5 år	0
Mellem 1 og 5 år	255.000
Langfristet del	<u>255.000</u>
Inden for 1 år	0
Øvrige deposita	70.858
Kortfristet del	<u>70.858</u>
	<u>325.858</u>

2021/22

DKK

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 12.552.223

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Selskabet har afgivet ejerpant på TDKK 6.200 over for Slagtergården, Holbæk A/S mellemværende med bankforbindelser. Ejerpanten er afgivet i selskabets faste ejendom.

Selskabet har afgivet kaution for Slagtergården, Holbæk A/S' mellemværende med bankforbindelser.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Slagtergården af 2021 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter, som indregnes lineært over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 30 år

Restværdierne på selskabets bygninger er fastsat til 50%.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.