

# Udlejningsejendommen Kvindevadet 42 ApS

Kvindevadet 42, 5450 Otterup

CVR-nr. 43 35 06 33

## Årsrapport 2022

(fra selskabets stiftelse 15. juni - 31. december 2022)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

Dirigent:



.....  
Lars Daugaard Larsen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 15. juni - 31. december 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Udlejningsejendommen Kvindevadet 42 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. juni - 31. december 2022.

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

Det er 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 fra selskabets stiftelse 15. juni - 31. december 2022.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 29. juni 2023

Direktion:



Lars Daugaard Larsen



Erling Daugaard Larsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Udlejningsejendommen Kvindevadet 42 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejningsejendommen Kvindevadet 42 ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 15. juni - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 29. juni 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Søren Smedegaard Hvid  
statsaut. revisor  
mne31450

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Udlejningsejendommen Kvindevadet 42 ApS
Adresse, postnr., by	Kvindevadet 42, 5450 Otterup
CVR-nr.	43 35 06 33
Stiftet	15. juni 2022
Hjemstedskommune	Nordfyns
Regnskabsår	15. juni - 31. december 2022
Direktion	Lars Daugaard Larsen Erling Daugaard Larsen

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 372.399 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 434.077 kr. 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. juni - 31. december 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022 7 mdr.
	Bruttofortjeneste	1.627.954
2	Personaleomkostninger	-516.227
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-346.667
	Resultat før finansielle poster	765.060
	Finansielle omkostninger	-287.634
	Resultat før skat	477.426
3	Skat af årets resultat	-105.027
	Årets resultat	<u>372.399</u>
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	<u>372.399</u>
		<u>372.399</u>

Årsregnskab 15. juni - 31. december 2022

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>Åbningsbalance pr. 15. juni 2022</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	13.053.333	13.400.000
		<u>13.053.333</u>	<u>13.400.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>13.053.333</u>	 <u>13.400.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	285.338	0
		<u>285.338</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	0	180.662
	Omsætningsaktiver i alt	<u>285.338</u>	<u>180.662</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>13.338.671</u></b>	<b><u>13.580.662</u></b>



Årsregnskab 15. juni - 31. december 2022

Balance

Note	kr.	2022	Åbningsbalance pr. 15. juni 2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	394.077	21.678
	Egenkapital i alt	<u>434.077</u>	<u>61.678</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.421.500	1.470.627
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.421.500</u>	<u>1.470.627</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.875.241	5.620.000
	Gæld til banker	3.928.528	5.394.065
		<u>8.803.769</u>	<u>11.014.065</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.189.168	0
	Gæld til banker	786.306	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.200	26.200
	Skyldig selskabsskat	154.154	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	355.828	250.000
	Anden gæld	167.669	758.092
		<u>2.679.325</u>	<u>1.034.292</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.483.094</u>	<u>12.048.357</u>
	PASSIVER I ALT	<u>13.338.671</u>	<u>13.580.662</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 15. juni - 31. december 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	21.678	61.678
Overført via resultatdisponering	0	372.399	372.399
Egenkapital 31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>394.077</u>	<u>434.077</u>

## Årsregnskab 15. juni - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udlejningsejendommen Kvindevadet 42 ApS for 2022 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

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter fra salg omfatter huslejeindtægter.

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 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til 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.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

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

## Årsregnskab 15. juni - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### 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.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

##### Likvider

Likvide beholder omfatter indestående i pengeinstitutter.

##### 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.

## Årsregnskab 15. juni - 31. december 2022

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Årsregnskab 15. juni - 31. december 2022

Noter

kr.	2022 7 mdr.
2 Personalemkostninger	
Lønninger	516.227
	<u>516.227</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	154.154
Udskudt skat	-49.127
	<u>105.027</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 15. juni 2022	<u>13.400.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>13.400.000</u>
Afskrivninger	<u>346.667</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>346.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>13.053.333</u>
Afskrives over	<u>30 år</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.015 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrige stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en samlet værdi af 16.883 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 13.053 t.kr. Sikkerhederne fordeles som følger:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.883 t.kr, er afgivet pant i grund og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 5.000 t.kr., er afgivet ejerpantebrev i selskabets grund og bygninger