

Udlejningsejendommen Kvindevadet 42 ApS

Kvindevadet 42, 5450 Otterup

CVR-nr. 43 35 06 33

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2024

Dirigent:

.....
Lars Daugaard

Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 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 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 5. juli 2024
Direktion:

.....
Lars Daugaard Larsen

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 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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 du 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 5. juli 2024
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 | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Lars Daugaard Larsen |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 621.355 kr. mod et overskud på 372.399 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 1.055.432 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 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2023 | 2022 |
|------|---|----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.596.797 | 1.627.954 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 | -516.227 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -290.000 | -346.667 |
| | Resultat før finansielle poster | 1.306.797 | 765.060 |
| | Finansielle omkostninger | -391.110 | -287.634 |
| | Resultat før skat | 915.687 | 477.426 |
| 3 | Skat af årets resultat | -294.332 | -105.027 |
| | Årets resultat | <u>621.355</u> | <u>372.399</u> |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 621.355 | 372.399 |
| | | <u>621.355</u> | <u>372.399</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|------|---|--------------------------|--------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 8.050.333 | 13.053.333 |
| | | <u>8.050.333</u> | <u>13.053.333</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>8.050.333</u> | <u>13.053.333</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 4.832.000 | 285.338 |
| | | <u>4.832.000</u> | <u>285.338</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>4.832.000</u> | <u>285.338</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>12.882.333</u></u> | <u><u>13.338.671</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2023 | 2022 |
|------|--|--------------------------|--------------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Anpartskapital | 40.000 | 40.000 |
| | Overført resultat | 1.015.432 | 394.077 |
| | Egenkapital i alt | <u>1.055.432</u> | <u>434.077</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 1.448.638 | 1.421.500 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.448.638</u> | <u>1.421.500</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 4.502.571 | 4.875.241 |
| | Gæld til banker | 0 | 3.928.528 |
| | | <u>4.502.571</u> | <u>8.803.769</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 5 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 372.445 | 1.189.168 |
| | Gæld til banker | 4.773.201 | 786.306 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 128.270 | 26.200 |
| | Skyldig selskabsskat | 243.612 | 154.154 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 251.726 | 355.828 |
| | Anden gæld | 106.438 | 167.669 |
| | | <u>5.875.692</u> | <u>2.679.325</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>10.378.263</u> | <u>11.483.094</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u><u>12.882.333</u></u> | <u><u>13.338.671</u></u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------|-------------------|------------------|
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 40.000 | 21.678 | 61.678 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 372.399 | 372.399 |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 40.000 | 394.077 | 434.077 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 621.355 | 621.355 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 40.000 | 1.015.432 | 1.055.432 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udlejningsejendommen Kvindevadet 42 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 1. januar - 31. december

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 beholdere 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 acontoskatte.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | 2023 | 2022 |
|--|---------|----------------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 0 | 516.227 |
| | 0 | 516.227 |
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede | 0 | 1 |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 243.612 | 154.154 |
| Årets regulering af udskudt skat | 27.138 | -49.127 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 23.582 | 0 |
| | 294.332 | 105.027 |
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2023 | | 13.400.000 |
| Afgange | | -4.713.000 |
| Kostpris 31. december 2023 | | 8.687.000 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | | 346.667 |
| Afskrivninger | | 290.000 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | | 636.667 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | | 8.050.333 |
| Afskrives over | | 30 år |

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 2023.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter og kreditinstitutter i øvrigt er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 8.050 t.kr. Sikkerhederne fordeles som følger:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.875 t.kr., er afgivet pant i grund og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 4.773 t.kr., er afgivet ejerpantebrev i selskabets grund og bygninger

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Daugaard Larsen

Direktion

På vegne af: Udlejningsejendommen Kvindevadet 42 ApS

Serienummer: 70339fb0-d34c-429f-b68b-d686db0e2038

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-07-05 15:46:08 UTC



Lars Daugaard Larsen

Dirigent

På vegne af: Udlejningsejendommen Kvindevadet 42 ApS

Serienummer: 70339fb0-d34c-429f-b68b-d686db0e2038

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-07-05 15:47:08 UTC



Søren Smedegaard Hvid

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 679f8e4e-cbe2-40c1-8b8a-b3f72863eea1

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-07-05 15:58:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: OF6Z8-YWH3C-IV7LE-DTACT1-Q60A8-X61V8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**