

# **Ejendomsselskabet Sydsjælland ApS**

**CVR-nr.: 38708120**

Lindeparken 4  
4700 Næstved

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/01/2022**

---

**Anders Larsen**

---

**Dirigent**

**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Sydsjælland ApS  
Lindeparken 4  
4700 Næstved

CVR-nr: 38708120  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af beboelsesejendomme, samt i køb, renovering og salg af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat efter skat på 293.602 kr. Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### GENERELT

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

#### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Dagsværdi ved selskabets investeringsejendomme er opgjort ved følgende forudsætninger: Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter med indregning af forventet tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektioner for eventuelle engangseffekter. Afkastkravet i procent for investeringsejendomme udgør for året:

Boligudlejningsejendomme, Lolland-Falster: 8%

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>29.101</b>	<b>-17.752</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>29.101</b>	<b>-17.752</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		406.690	245.829
Øvrige finansielle omkostninger		-59.378	-16.988
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>376.413</b>	<b>211.089</b>
Skat af årets resultat	1	-82.811	-46.770
<b>Årets resultat</b>		<b>293.602</b>	<b>164.319</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		293.602	164.319
<b>I alt</b>		<b>293.602</b>	<b>164.319</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		2.595.533	1.205.794
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>2.595.533</b>	<b>1.205.794</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.595.533</b>	<b>1.205.794</b>
Tilgodehavende skat		37.835	0
Andre tilgodehavender		19.230	25.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>57.065</b>	<b>25.000</b>
Likvide beholdninger		0	34.666
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>57.065</b>	<b>59.666</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.652.598</b>	<b>1.265.460</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		367.575	73.973
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>417.575</b>	<b>123.973</b>
Hensættelse til udskudt skat		143.554	22.908
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>143.554</b>	<b>22.908</b>
Gæld til realkreditinstitutter		483.467	498.866
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>483.467</b>	<b>498.866</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.800	14.800
Gæld til banker		714.236	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		788.029	526.942
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		68.500	57.971
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.437	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.608.002</b>	<b>619.713</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.091.469</b>	<b>1.118.579</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.652.598</b>	<b>1.265.460</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	6.661	0
Ændring af udskudt skat	-89.472	-46.770
	<u>-82.811</u>	<u>-46.770</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme. kr.
Kostpris primo	959.965
Tilgang	983.049
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.943.014</u></b>
Dagsværdiregulering primo	245.829
Årets dagsværdiregulering	406.690
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b><u>652.519</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.595.533</u></b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter og renter indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernes sambeskattede indkomst.

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld DKK 498.267 samt bankgæld på 714.326 er der tinglyst pant i en eller flere af selskabets investeringsejendomme, som per statusdagen har en regnskabsmæssig værdi på i alt 2.595.533 DKK.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2021</b> 0
------------------------------	------------------