

Ejendomsselskabet Rødeledsvej 72 ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 33263090

Årsrapport 2023/24

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12-12-2024

Peter Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 for Ejendomsselskabet Rødeledsvej 72 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 12-12-2024

Direktion

Peter Mikkelsen
Direktør

Peter Foged
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Rødeledsvej 72 ApS Holgersvej 7 2920 Charlottenlund
Telefon	39900092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	33263090
Stiftelsesdato	11-11-2010
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	01-07-2023 - 30-06-2024
Direktion	Peter Mikkelsen, Direktør Peter Foged, Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at eje, udleje og administration af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager et overskud efter skat på kr. 985.750 (kr. +739.788 sidste år). Resultatet anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Rødeledsvej 72 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Eventuel tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til indvendig vedligeholdelse indgår ikke i lejeindtægter, men indregnes i balancen under hensatte forpligtelser.

Andre indtægter omfatter udlejningsrelaterede indtægter, såsom gebyrer og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsudgifter, administration m.v.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Færdiggjorte udviklingsprojekter	5 år	0%
Koncessioner, patenter, licenser, varemærker og lignende rettigheder	10 år	0%
Goodwill	5 år	0%

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	20-50 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Afkastkravet fastsættes ud fra markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsessværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Efter sambeskatningsreglerne overtager Karlinda Ejendomme ApS som administrationselskab hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med modtagelse/betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Lejeindtægter m.v.		1.541.878	1.416.054
Andre eksterne omkostninger		-417.505	-489.323
Bruttofortjeneste		1.124.373	926.731
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	125.000
Driftsresultat		1.124.373	1.051.731
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	19
Andre finansielle indtægter		262.342	0
Finansielle omkostninger	1	-122.933	-103.303
Resultat før skat		1.263.782	948.447
Skat af årets resultat	2	-278.032	-208.659
Årets resultat		985.750	739.788
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		985.750	739.788
Resultatdisponering		985.750	739.788

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	82.142	109.523
Investeringsjendomme	4	11.324.500	11.300.000
Materielle anlægsaktiver		11.406.642	11.409.523
Anlægsaktiver		11.406.642	11.409.523
Andre tilgodehavender		129.918	148.045
Periodeafgrænsningsposter		101.712	0
Tilgodehavender		231.630	148.045
Omsætningsaktiver		231.630	148.045
Aktiver		11.638.272	11.557.568

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.525.000	1.525.000
Overført resultat		3.597.188	2.611.438
Egenkapital		5.122.188	4.136.438
Hensættelser til udskudt skat		996.831	851.411
Hensatte forpligtelser		996.831	851.411
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.863.248
Anden gæld		279.395	320.938
Langfristede gældsforpligtelser	5	279.395	6.184.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.324	27.557
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.097.785	267.164
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		119.749	90.812
Kortfristede gældsforpligtelser		5.239.858	385.533
Gældsforpligtelser		5.519.253	6.569.719
Passiver		11.638.272	11.557.568
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-07-2023	1.525.000	2.611.438	4.136.438
Årets resultat		985.750	985.750
Egenkapital 30-06-2024	1.525.000	3.597.188	5.122.188

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	114.565	737
Andre finansielle omkostninger	8.368	102.566
	122.933	103.303

2. Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
Årets sambeskatningsbidrag	132.612	33.856
Årets regulering af udskudt skat	145.420	174.803
	278.032	208.659

3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	2024	2023
Kostpris primo	136.904	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	136.904
Kostpris ultimo	136.904	136.904
Af- og nedskrivninger primo	-27.381	0
Årets afskrivninger	-27.381	-27.381
Af- og nedskrivninger ultimo	-54.762	-27.381
Regnskabsmæssig værdi ultimo	82.142	109.523

4. Investeringsejendomme

	2024	2023
Kostpris primo	15.960.329	15.960.329
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	24.500	0
Kostpris ultimo	15.984.829	15.960.329
Dagsværdireguleringer primo	-4.660.329	-4.785.329
Årets reguleringer	0	125.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-4.660.329	-4.660.329
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.324.500	11.300.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,5% pr. 30.6.2024. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,6 mio.kr.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	279.395	0	279.395
	279.395	0	279.395

Noter

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har ikke afgivet kautioner eller indgået eventualforpligtelser.

Noter

7. Ejerskab

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

KE2 ApS
Holgersvej 7
2920 Charlottenlund