

Ejendomsselskabet Rødeledsvej 72 ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 33263090

Årsrapport 2022/23

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22-12-2023

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 01-07-2022 - 30-06-2023 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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 22-12-2023

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	01-07-2022 - 30-06-2023
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 underskud efter skat på kr. 739.788 (kr. +1.619.166 sidste år). Resultatet anses som ikke 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 2022/23 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 markedsforholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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 administrationsselskab 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Lejeindtægter m.v.		1.416.054	1.281.510
Andre eksterne omkostninger		-489.323	-321.344
Bruttofortjeneste		926.731	960.166
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		125.000	1.189.671
Driftsresultat		1.051.731	2.149.837
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		19	11.717
Finansielle omkostninger	1	-103.303	-85.700
Resultat før skat		948.447	2.075.854
Skat af årets resultat	2	-208.659	-456.688
Årets resultat		739.788	1.619.166
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	3.000.000
Overført resultat		739.788	-1.380.834
Resultatdisponering		739.788	1.619.166

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	109.523	0
Investeringsejendomme	4	11.300.000	11.175.000
Materielle anlægsaktiver		11.409.523	11.175.000
Anlægsaktiver		11.409.523	11.175.000
Andre tilgodehavender		148.045	158.326
Periodeafgrænsningsposter		0	78.422
Tilgodehavender		148.045	236.748
Omsætningsaktiver		148.045	236.748
Aktiver		11.557.568	11.411.748

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.525.000	1.525.000
Overført resultat		2.611.438	1.871.650
Egenkapital		4.136.438	3.396.650
Hensættelser til udskudt skat		851.411	676.608
Hensatte forpligtelser		851.411	676.608
Gæld til realkreditinstitutter		5.863.248	6.602.694
Anden gæld		320.938	300.787
Langfristede gældsforpligtelser		6.184.186	6.903.481
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.557	6.378
Gæld til tilknyttede virksomheder		267.164	324.205
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		90.812	104.426
Kortfristede gældsforpligtelser		385.533	435.009
Gældsforpligtelser		6.569.719	7.338.490
Passiver		11.557.568	11.411.748
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-07-2022	1.525.000	1.871.650	3.396.650
Årets resultat		739.788	739.788
Egenkapital 30-06-2023	1.525.000	2.611.438	4.136.438

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	737	0
Andre finansielle omkostninger	102.566	85.700
	103.303	85.700

2. Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
Årets sambeskatningsbidrag	33.856	49.164
Årets regulering af udskudt skat	174.803	407.524
	208.659	456.688

3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	2023	2022
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	136.904	0
Kostpris ultimo	136.904	0
Årets afskrivninger	-27.381	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-27.381	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	109.523	0

4. Investeringsejendomme

	2023	2022
Kostpris primo	15.960.329	15.960.329
Kostpris ultimo	15.960.329	15.960.329
Dagsværdireguleringer primo	-4.785.329	-5.975.000
Årets reguleringer	125.000	1.189.671
Dagsværdireguleringer ultimo	-4.660.329	-4.785.329
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.300.000	11.175.000

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. 30.6.2023. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,6 mio.kr.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i ejendommen Rødeledsvej 72 i Svendborg. Herudover har selskabet ikke afgivet kautioner eller indgået eventualforpligtelser.

Noter

6. 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