

PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 ApS

CVR-nr.: 32840051

Lykkevej 1
7150 Barrit

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

02/06/2022

Jan Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 ApS Lykkevej 1 7150 Barrit
	CVR-nr: 32840051 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Revisor	Revisto I/S Sandøvej 1 B 8700 Horsens DK Danmark CVR-nr: 26730597 P-enhed: 1009256039

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Barrit , den 20/05/2022

Direktion

Jan Petersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Privatbolighandel af 2010 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Privatbolighandel af 2010 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31- december 2021 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, 20/05/2022

Lars Schou ,mne9748
statsautoriseret revisor
Revisto I/S
CVR:26730597

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med opførelse, udlejning og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme optages til dagsværdi, og der henvises til note 2.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, for den periode de vedrører.

Bruttoresultatet

Bruttoresultatet fremkommer som lejeindtægter mv. med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Indeholder udgifter til driften af ejendommene samt administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Tilslutningsafgifter

Optages til kostpris, og afskrives over fem år. Scrapværdi kr. 0.

Investeringsjendomme

Måles til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsjendomme.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en afkastsbaseret værdiansættelsesmodel der henvises til omtalen i note 2.

Der afsættes udskudt skat af opskrivningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er optaget til nominel værdi, og omfatter indestående i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat.

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat opgøres efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver værdiansættes til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat opgøres på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder opgøres de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid i det omfang de er væsentlige.

Gæld i øvrigt er opgjort til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominal værdi.

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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		424.665	350.089
Lønninger		-120.000	-80.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-25.540	-5.100
Resultat af ordinær primær drift		279.125	264.989
Øvrige finansielle omkostninger		-145.222	-325.313
Ordinært resultat før skat		133.903	-60.324
Skat af årets resultat		-35.669	3.847
Årets resultat		98.234	-56.477
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		98.234	-56.477
I alt		98.234	-56.477

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Erhvervede lignende rettigheder		97.110	20.450
Immaterielle anlægsaktiver i alt		97.110	20.450
Investeringsjendomme		9.310.581	9.310.581
Materielle anlægsaktiver i alt		9.310.581	9.310.581
Anlægsaktiver i alt		9.407.691	9.331.031
Likvide beholdninger		34.823	11.263
Omsætningsaktiver i alt		34.823	11.263
AKTIVER I ALT		9.442.514	9.342.294

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.891.520	1.793.286
Forslag til udbytte			0
Egenkapital i alt		1.971.520	1.873.286
Hensættelse til udskudt skat		353.689	353.689
Hensatte forpligtelser i alt		353.689	353.689
Gæld til realkreditinstitutter		5.801.234	4.715.130
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	5.801.234	4.715.130
Gæld til realkreditinstitutter		80.000	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	62.978
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		214.056	214.056
Skyldig selskabsskat		12.030	361
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.776	23.440
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		755.107	1.806.752
Deposita		239.102	222.602
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.316.071	2.400.189
Gældsforpligtelser i alt		7.117.305	7.115.319
PASSIVER I ALT		9.442.514	9.342.294

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	1.793.286	1.873.286
Årets resultat		98.234	98.234
Egenkapital, ultimo	80.000	1.891.520	1.971.520

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5881234	80000	5801234	5450000
	5881234	80000	5801234	5450000

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastskrav.

Ledelsen fastsætte hvert år afkastskravet ud fra:

- udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb, salg og belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2021 har ledelsen opnået et afkast på knap 5%, som ligger til grundlag for beregningen af dagsværdien for ejendommene.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Solidarisk hæftelse for selskabsskat og kildeskat af udbytter mv. som følge af sambeskatning.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.881 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ved regnskabsårets udløb udgør 9.310 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1