
PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 ApS

CVR-nr.: 32840051

Lykkevej 1
7150 Barrit

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

31/05/2023

Jan Petersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PRIVATBOLIGHANDEL AF 2010 ApS Lykkevej 1 7150 Barrit
	CVR-nr.: 32840051 Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022
Revisor	Revisto I/S Sandøvej 1 B 8700 Horsens DK Danmark CVR-nr.: 26730597 P-enhed: 1009256039

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 29/05/2023

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 2022 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, den 29/05/2023

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at drive virksomhed med opførelse, udlejning og slag 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.

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.

Investeringsejendomme

Måles til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		495.976	424.665
Lønninger		-120.000	-120.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-25.540	-25.540
Resultat af ordinær primær drift		350.436	279.125
Andre finansielle indtægter		36.938	0
Øvrige finansielle omkostninger		-155.315	-145.222
Ordinært resultat før skat		232.059	133.903
Skat af årets resultat		-50.001	-35.669
Årets resultat		182.058	98.234
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		182.058	98.234
I alt		182.058	98.234

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Erhvervede lignende rettigheder		71.570	97.110
Immaterielle anlægsaktiver i alt		71.570	97.110
Investeringsjendomme		10.936.931	9.310.581
Materielle anlægsaktiver i alt		10.936.931	9.310.581
Anlægsaktiver i alt		11.008.501	9.407.691
Likvide beholdninger		1.565	34.823
Omsætningsaktiver i alt		1.565	34.823
AKTIVER I ALT		11.010.066	9.442.514

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.073.308	1.891.520
Egenkapital i alt		2.153.308	1.971.520
Hensættelse til udskudt skat		353.689	353.689
Hensatte forpligtelser i alt		353.689	353.689
Gæld til realkreditinstitutter		6.786.544	5.801.234
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	6.786.544	5.801.234
Gæld til realkreditinstitutter		102.114	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.964	7.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		214.056	214.056
Skyldig selskabsskat		30.001	12.030
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.388	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.060.000	755.107
Deposita		286.002	239.102
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.716.525	1.316.071
Gældsforpligtelser i alt		8.503.069	7.117.305
PASSIVER I ALT		11.010.066	9.442.514

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.888.658	102.114	6.786.544	6.360.168
	6.888.658	102114	6.786.544	6.360.168

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 2022 har ledelsen opnået et afkast på knap 5%, som ligger til grundlag for beregningen af dagsværdien for ejendommene.

Urealiseret avance ved opskrivning til dagsværdier t. kr. 1.341.

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, 6.888 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ved regnskabsårets udløb udgør 10.937 t.kr.

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

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

1