
EJENDOMSSELSKABET LAULUNDGADE 3-5 ApS

CVR-nr.: 31875471

Søtoften 19
7451 Sunds

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

22/05/2024

Peter Vinderslev
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET LAULUNDGADE 3-5 ApS
Søtoften 19
7451 Sunds

CVR-nr.: 31875471
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSELSKABET LAULUNDGADE 3-5 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.

Sunds, den 14/04/2024

Direktion

Kim Pedersen

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Driftsindtægter fra investeringsejendomme

Indtægter fra investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejeindtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægten indregnes eksklusive forbrugsomkostninger.

Driftsomkostninger fra investeringsejendomme

Driftsomkostninger fra investeringsejendomme omfatter omkostninger forbundet med drift af investeringsejendomme, herunder reparation og vedligeholdelse, forsikringer, skatter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er desuden skattepligtig af aktiviteter i udland, og skatten indregnes med den lokale skattesats.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Indregning og måling af selskabets investeringsejendomme foretages efter principperne i regnskabsvejledning 16, Investeringsejendomme.

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningerne er anvendt ejendommenes forventede lejeindtægter omregnet til årsbasis med fradrag for ejendommenes forventede driftsomkostninger for det kommende regnskabsår. Forrentningskravet fastsættes hvert år ud fra en vurdering af forrentningskravet ved køb og salg af udlejningsejendomme.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske enhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne og indregning af markedsværdi af renteswapaftaler indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		737.642	742.539
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		737.642	742.539
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-126.962	-133.676
Ordinært resultat før skat		610.680	608.863
Skat af årets resultat		-134.398	-133.900
Årets resultat		476.282	474.963
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		476.282	474.963
I alt		476.282	474.963

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		16.500.000	16.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		16.500.000	16.500.000
Anlægsaktiver i alt		16.500.000	16.500.000
Likvide beholdninger		116.912	498
Omsætningsaktiver i alt		116.912	498
AKTIVER I ALT		16.616.912	16.500.498

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		5.063.272	4.586.990
Egenkapital i alt		5.188.272	4.711.990
Hensættelse til udskudt skat		1.105.700	1.012.200
Hensatte forpligtelser i alt		1.105.700	1.012.200
Gæld til realkreditinstitutter		10.050.250	10.436.850
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.050.250	10.436.850
Gæld til banker		0	88.563
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	31.000
Skyldig selskabsskat		40.898	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		226.792	219.895
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		272.690	339.458
Gældsforpligtelser i alt		10.322.940	10.776.308
PASSIVER I ALT		16.616.912	16.500.498

Noter

1. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af boligejendomme.

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom er pantsat til sikkerhed for gæld til pengeinstitut tkr. 10.050. Der er tinglyst pant i ejendommen med tkr. 11.500. Bogført værdi af investeringsejendom udgør tkr. 16.500.

3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets ejendom er værdiansat ud fra en afkastbaseret model med udgangspunkt i aktuelt lejeniveau og realiserede driftsomkostninger. Ejendommen er nybygget i 2020, og derfor er driftsomkostningerne relativt lave og stabile.

Der har ikke været tomgang i ejendommens 4 første driftsår, hvilket der heller ikke budgetteres med.

Der er i værdiansættelsen anvendt en afkastprocent på 4,85%, henset til ejendommens beliggenhed og den er nyopført. Afkastprocenten er 0,35% højere set i forhold til sidste år.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2023

0