

EJENDOMSSELSKABET FAM ApS

CVR-nr.: 17595342

Bryndumvej 40
6715 Esbjerg N

Årsrapport
1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

30/12/2022

Thea Rasmussen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET FAM ApS
Bryndumvej 40
6715 Esbjerg N

e-mailadresse: arasmussen4321@gmail.com

CVR-nr.: 17595342

Regnskabsår: 01/07/2021 - 30/06/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2021 - 30. juni 2022 for EJENDOMSELSKABET FAM 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.

Esbjerg, den 30/12/2022

Direktion

Thea Maria Rasmussen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende og som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsklasse

Resultatopgørelsen

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som består af årets fakturerede leje. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld

fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		558.680	565.704
Resultat af ordinær primær drift		558.680	565.704
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		697.084	309.099
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-6.929	-7.000
Andre finansielle omkostninger		-210.564	-195.630
Ordinært resultat før skat		1.038.271	672.173
Skat af årets resultat	1	-221.980	-147.944
Årets resultat		816.291	524.229
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	500.000
Ekstraordinære uddelinger			0
Overført resultat		816.291	24.229
I alt		816.291	524.229

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		9.946.707	9.249.623
Materielle anlægsaktiver i alt		9.946.707	9.249.623
Anlægsaktiver i alt		9.946.707	9.249.623
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			0
Andre tilgodehavender		19.972	12.705
Tilgodehavender i alt		19.972	12.705
Likvide beholdninger		72.846	28.512
Omsætningsaktiver i alt		92.818	41.217
AKTIVER I ALT		10.039.525	9.290.840

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		211.000	211.000
Overført resultat		1.596.416	780.123
Forslag til udbytte		0	500.000
Egenkapital i alt		1.807.416	1.491.123
Hensættelse til udskudt skat		676.388	518.973
Hensatte forpligtelser i alt		676.388	518.973
Gæld til realkreditinstitutter		5.161.966	5.361.803
Kreditinstitutter i øvrigt		1.212.171	1.216.057
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	6.374.137	6.577.860
Gæld til realkreditinstitutter		200.000	200.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		697.980	207.000
Skyldig selskabsskat		71.005	83.867
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		212.599	212.017
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.181.584	702.884
Gældsforpligtelser i alt		7.555.721	7.280.744
PASSIVER I ALT		10.039.525	9.290.840

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	71005	75886
Ændring af udskudt skat	157415	72058
Regulering vedrørende tidligere år	-6440	
	221980	147944

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5361966	200000	5161966	4559995
Kreditinstitutter	1212771	0	1212771	1212771
Leasingforpligtelser				
	6574737	200000	6374737	5772766

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af: - 1 boligejendom 412 på m2 i den centrale del af Esbjerg, med en årlig leje på 832 kr. pr. m2. - 1 erhvervsjendom på 531 m2 i den centrale del af Esbjerg, med en årlig leje på 797 kr. pr. m2. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Udlejede ejendomme omfatter erhvervs- og boliglejemål, der kan opsiges med 3-6 måneders varsel. Den gennemsnitlige anvendte afkastsats for selskabets udlejede boligejendomme udgør 4,75% pr. 30.06.2022 (4,5% pr. 30.06.2021). Den gennemsnitlige anvendte afkastsats for selskabets udlejede erhvervsjendomme udgør 6,75% pr. 30.06.2022 (6,75% pr. 30.06.2021). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 811 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 9.947 t.kr. er stillet til sikkerhed for langfristet gæld.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	0