
EJENDOMSSELSKABET FAM ApS

CVR-nr.: 17595342

Bryndumvej 40
6715 Esbjerg N

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

31/12/2023

Thea Maria Rasmussen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET FAM ApS
Bryndumvej 40
6715 Esbjerg N
Telefonnummer: 23457576
e-mailadresse: ejendomsselskabetfam@gmail.com
CVR-nr.: 17595342
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 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 31/12/2023

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 eksklusiv 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**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		610.628	558.680
Resultat af ordinær primær drift		610.628	558.680
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		249.487	697.084
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-4.979	-6.929
Andre finansielle omkostninger		-211.435	-210.564
Ordinært resultat før skat		643.701	1.038.271
Skat af årets resultat	1	-141.387	-221.980
Årets resultat		502.314	816.291
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		502.314	816.291
I alt		502.314	816.291

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		10.196.194	9.946.707
Materielle anlægsaktiver i alt		10.196.194	9.946.707
Anlægsaktiver i alt		10.196.194	9.946.707
Andre tilgodehavender		26.533	19.972
Tilgodehavender i alt		26.533	19.972
Likvide beholdninger		133.173	72.846
Omsætningsaktiver i alt		159.706	92.818
AKTIVER I ALT		10.355.900	10.039.525

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		211.000	211.000
Overført resultat		2.098.730	1.596.416
Egenkapital i alt		2.309.730	1.807.416
Hensættelse til udskudt skat		735.104	676.388
Hensatte forpligtelser i alt		735.104	676.388
Gæld til realkreditinstitutter		4.990.237	5.161.966
Kreditinstitutter i øvrigt		1.215.531	1.212.171
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	6.205.768	6.374.137
Gæld til realkreditinstitutter		200.000	200.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		521.803	697.980
Skyldig selskabsskat		82.671	71.005
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		300.824	212.599
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.105.298	1.181.584
Gældsforpligtelser i alt		7.311.066	7.555.721
PASSIVER I ALT		10.355.900	10.039.525

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	82670	71005
Ændring af udskudt skat	58716	157415
Regulering vedrørende tidligere år	0	-6440
	141386	147944

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5190237	200000	4990237	4419528
Kreditinstitutter	1215531	0	1215531	1215531
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	6405768	200000	6205768	5635059

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 955 kr. pr. m2. - 1 erhvervsejendom 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 5,00% pr. 30.06.2023 (4,75% pr. 30.06.2022). Den gennemsnitlige anvendte afkastsats for selskabets udlejede erhvervsejendomme udgør 7,00% pr. 30.06.2022 (6,75% pr. 30.06.2022). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 801 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 10.196 t.kr. er stillet til sikkerhed for langfristet gæld.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022/23
0