

Propriete A/S

***Skovlyvej 4
4920 Søllested***

CVR-nr. 39734052

***ÅRSRAPPORT
for perioden
1. juli 2022 til 30. juni 2023***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29/12 2023

Thomas Lerche Carlslund Zachariassen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	3
---------------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Propriete A/S Skovlyvej 4 4920 Søllested
	Telefon: 24 87 58 59 E-mail: tz@lerch-aps.dk
	CVR-nr.: 39 73 40 52 Stiftet: 10. juli 2018 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Kundenr.: 578
Bestyrelse	Christian Berg Rasmussen Helle Zachariassen Thomas Lerche Carlslund Zachariassen
Direktion	Thomas Lerche Carlslund Zachariassen
Pengeinstitut	Møns Bank 1 Storegade 29 4780 Stege
Revisor	Buch & Nørgaard A/S Kleins Vej 7 4930 Maribo
Ejerforhold	Thomas Lerche Carlslund Zachariassen, Skovlyvej 4, 4920 Søllested

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Propriete A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søllested, den 27/12 2023

Direktion

Thomas Lerche Carlslund
Zachariassen

Bestyrelse

Christian Berg Rasmussen

Helle Zachariassen

Thomas Lerche Carlslund
Zachariassen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Propriete A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Propriete A/S for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Maribo, den 28/12 2023

Buch & Nørgaard A/S

CVR-nr.: 71344517

Jan Buch
Registreret revisor
mne2445

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og udleje af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Propriete A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Regnskabspraksis for ejendomme er ændret til at blive indrenest til dagsværdi istedet for kostpris.

Regulering til dagsværdi er ført over reserve for dagsværdi på egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den ændrede regnskabspraksis er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet i sammenligningstallene. Hoved- og nøgletal for de tre foregående år er med henvisning til årsregnskabslovens § 101 ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med tkr. 0. Balancesummen forøges med tkr. 3.031, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2023 forøges med tkr. 2.360.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes under egenkapital på posten reserver ved dagsværdi.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning ejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	552.730	258
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	1	-19
DRIFTSRESULTAT.....	552.731	239
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	140.231	0
Andre finansielle omkostninger	-131.319	-36
RESULTAT FØR SKAT	561.643	203
Skat af årets resultat	-131.494	-49
ÅRETS RESULTAT	430.149	154
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	430.149	154
DISPONERET I ALT	430.149	154

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	7.800.000	4.584
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	46.750	47
Materielle anlægsaktiver	7.846.750	4.631
ANLÆGSAKTIVER	7.846.750	4.631
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	 0	 0
Tilgodehavender	0	0
Likvide beholdninger	4.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	4.000	0
 AKTIVER	 7.850.750	 4.631

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	500.000	500
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	2.360.069	0
Overført resultat	1.095.452	665
EGENKAPITAL	3.955.521	1.165
 Hensættelse til udskudt skat	 652.586	 0
HENSATTE FORPLIGTELSE	652.586	0
 Prioritetsgæld	 2.042.278	 2.259
1 Langfristede gældsforpligtelser	2.042.278	2.259
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	52.800	23
Kreditinstitutter	413.586	467
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	33
Gæld til associerede virksomheder.....	466.765	397
Selskabsskat	154.114	199
Anden gæld	79.484	79
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	8.616	9
Kortfristede gældsforpligtelser	1.200.365	1.207
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.242.643	3.466
 PASSIVER	 7.850.750	 4.631
 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	500.000	500
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500
Korrektion primo.....	46.354	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo	46.354	0
Årets bevægelse.....	2.313.715	0
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo.....	2.360.069	0
Overført resultat, primo.....	665.303	511
Årets resultat	430.149	154
Overført resultat ultimo.....	1.095.452	665
EGENKAPITAL	3.955.521	1.165

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.281.667	2.095.078	52.800	1.831.078
	<u>2.281.667</u>	<u>2.095.078</u>	<u>52.800</u>	<u>1.831.078</u>

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve på kr. 2.120.000 i ejendomme som er lagt til sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er tinglyst ejerpantebrev på kr. 500.000 i ejendomme som er lagt til sikkerhed for mellemværende med banken, og for Lerch ApS mellemværende med banken.

Ejendommene har en bogført værdi på kr. 7.800.000 pr. regnskabsdato.

Thomas Zachariassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Lerche Carlslund Zachariassen
Direktør
ID: 7e99fe11-2ca9-4663-a97e-37e74be41636
Tidspunkt for underskrift: 16-01-2024 kl.: 10:12:44
Underskrevet med MitID



Thomas Zachariassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Lerche Carlslund Zachariassen
Bestyrelsesmedlem
ID: 7e99fe11-2ca9-4663-a97e-37e74be41636
Tidspunkt for underskrift: 16-01-2024 kl.: 10:12:44
Underskrevet med MitID



Thomas Zachariassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Lerche Carlslund Zachariassen
Dirigent
ID: 7e99fe11-2ca9-4663-a97e-37e74be41636
Tidspunkt for underskrift: 16-01-2024 kl.: 10:12:44
Underskrevet med MitID



Christian Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Berg Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
ID: 69b56f55-abd7-457c-81e3-cd63d9c2afb8
Tidspunkt for underskrift: 16-01-2024 kl.: 11:56:39
Underskrevet med MitID



Helle Zachariassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Helle Louise Carlslund Zachariassen
Bestyrelsesmedlem
ID: 73eb52e1-1578-4d43-9e01-72416abcdd7b
Tidspunkt for underskrift: 16-01-2024 kl.: 13:15:35
Underskrevet med MitID



Jan Buch

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Ole Buch
Revisor
ID: 8b9ce92a-e621-4bba-89da-1d55d3cc13bc
Tidspunkt for underskrift: 16-01-2024 kl.: 13:21:48
Underskrevet med MitID

