

EJENDOMSSELSKABET AF 12.5.1982 ApS

CVR-nr.: 71165213

Østerøvej 5
5800 Nyborg

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

31/01/2022

Ib Horn
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AF 12.5.1982 ApS
Østerøvej5
5800Nyborg

CVR-nr: 71165213
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for EJENDOMSELSKABET AF 12.5.1982 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.

Nyborg , den 31/01/2022

Direktion

Lisbeth Horn

Bestyrelse

Lisbeth Horn

Ib Horn

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med investering i og udlejning af beboelsesejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Om resultatet af selskabets aktivitet i det forløbne år samt dets økonomiske stilling på statusdagen henvises til efterstående resultatopgørelse og balance med tilhørende noter.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Der forventes et resultat før værdireguleringer på tilsvarende niveau for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes alle indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdiændring af værdipapirer i reguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger der kan henføres til regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger på selskabets aktiver.

Investeringsjendomme optages til dagsværdi jf. årsregnskabslovens §38, og værdiændring ved op- og nedskrivning af ejendomme medtages i resultatopgørelsen.

Gæld i investeringsjendomme optages til amortiseret kostpris som svarer til restgæld med fradrag for ikke amortiseret del af kurstab og låneomkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen ved tidligere indregning medtages i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter medtages i resultatopgørelsen og positive eller negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i periodeafgrænsningsposter under aktiver eller passiver.

Resultatopgørelse

Indtægter

Nettoomsætning er huslejeindtægter fra selskabets udlejningsejendomme, indtægtsført i takt med at de forfalder.

Andre driftsindtægter er øvrige indtægtsposter knyttet til selskabets primære drift.

Udgifter

Ejendomsomkostninger er udgifter til drift og løbende vedligehold af ejendomme. Prioritetsrenter er medtaget under renteudgifter.

Administrationsomkostninger indeholder udgifter til IT og øvrig kontorhold og til drift af bil.

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, samt værdiregulering af markedsværdien på ejendommene. Låneomkostninger og kurstab på gæld vedrørende investeringsjendomme amortiseres og udgiftsføres i takt med afvikling af gælden.

Selskabsskatter

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat 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.

Balance

Ejendomme

Ejendomme optages ved første indregning til transaktionsværdi. Ved efterfølgende måling optages ejendomme til dagsværdi på balancedagen. Selskabets ejendomme, der alle er beboelsesejendomme, er optaget til beregnede og skønnede markedsværdier. Realiserede og urealiserede gevinster og tab på ejendomme medtages over resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivning på selskabets ejendomme.

Værdipapirer

Værdipapirer optages ved første indregning til transaktionsværdi og ved efterfølgende måling optages værdipapirer til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Skyldig skat er aktuelle skatteforpligtelser der er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for tidligere års skatter.

Udskudt skat er hensættelse til beskatning af en forventet avance ved salg af ejendomme og indfrielse af prioritetsgæld til bogførte værdier. Negativ udskudt skat (udskudte skatteaktiver) er skatteværdien af fremførte underskud fra tidligere år. Selskabet vurderer at kunne udnytte de udskudte skatteaktiver fuldt ud ved modregning dels i fremtidige driftsoverskud dels i avance ved salg. Udskudte skatteaktiver er indregnet med et beløb svarende til den gældende skattesats for 2021 på 22,0%.

Gældsforpligtigelser

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris på balancedagen.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Nettoomsætning		752.735	817.841
Andre driftsindtægter		16.369	10.832
Ejendomsomkostninger		-207.584	-213.608
Administrationsomkostninger		-135.502	-104.980
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.570.448	738.781
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		78.447	0
Dagsværdiregulering af gæld		-10.499	0
Bruttoresultat		3.064.414	1.248.866
Personaleomkostninger		-583.701	-182.424
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		42.041	-69.500
Resultat af ordinær primær drift		2.522.754	996.942
Øvrige finansielle omkostninger		-91.338	-86.422
Ordinært resultat før skat		2.431.416	910.520
Skat af årets resultat		-509.439	-209.001
Årets resultat		1.921.977	701.519
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		400.000	150.000
Overført resultat		1.521.977	551.519
I alt		1.921.977	701.519

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		6.805.000	10.560.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		211.836	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.016.836	10.560.000
Anlægsaktiver i alt		7.016.836	10.560.000
Udsudte skatteaktiver		123.610	541.149
Andre tilgodehavender		2.640	10.315
Tilgodehavender i alt		126.250	551.464
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.987.018	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.987.018	0
Likvide beholdninger		3.293.018	1.331
Omsætningsaktiver i alt		5.406.286	552.795
AKTIVER I ALT		12.423.122	11.112.795

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		5.901.946	4.379.969
Forslag til udbytte		400.000	150.000
Egenkapital i alt		6.801.946	5.029.969
Hensættelse til udskudt skat	2	657.300	565.400
Hensatte forpligtelser i alt		657.300	565.400
Gæld til realkreditinstitutter		1.302.302	4.867.487
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.302.302	4.867.487
Gæld til realkreditinstitutter		50.000	220.000
Gæld til banker		0	101.363
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.466.600	109.187
Deposita		144.974	219.389
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.661.574	649.939
Gældsforpligtelser i alt		4.963.876	5.517.426
PASSIVER I ALT		12.423.122	11.112.795

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Driftsmidler er optaget til anskaffelsessummen med fradrag af årets og tidligere års afskrivninger.

Selskabets ejendomme er optaget til markedsværdien ultimo året. Boligejendomme er optaget til nettoindtægten før finansiering kapitaliseret med 5,00% (2020 5,75%-6,50%). Ejerlejligheder og en- og tofamilies ejendomme er optaget til skønnede handelsværdier.

	2021	2020
	kr.	kr.
Boligejendomme, kapitaliseret med 5,00%	6.055.000	7.610.000
Ejerlejligheder, en- og tofam.ejd., skønnet handelsværdi	750.000	2.950.000
Markedsværdi i alt	<u>6.805.000</u>	<u>10.560.000</u>

Op- og nedskrivninger fra anskaffelsessummer er medtaget over resultatopgørelsen.

Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2021 udgør kr. 5.070.000 kr.

2. Hensættelse til udskudt skat

Forskel mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af investeringsejendomme er 2.988.007 kr. og udskudt skat, 22% heraf udgør kr. 657.300

Selskabet har uudnyttede skattemæssige underskud fra tidligere år på i alt 561.865 kr. svarende til et skatteaktiv på 123.610 kr. ved en skattesats på 22,0%.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er udstedt pantebreve for i alt 1.680.000 kr. med pant i de belånte ejendomme.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021
	1