
K/S ASSENS 1995

CVR-nr.: 19206173

Gartnerhusene 22
4632 Bjæverskov

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

26/06/2023

Kim Dennis Olesen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S ASSENS 1995
Gartnerhusene 22
4632 Bjæverskov

CVR-nr.: 19206173
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Revisor

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Østbanegade 123
2100 København
DK Danmark
CVR-nr.: 15915641
P-enhed: 1001000234

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S ASSENS 1995.

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.

Bjæverskov, den 27/06/2023

Direktion

Kim Dennis Olesen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til Kim Dennis Olesen

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Assens 1995 v/Kim Dennis Olesen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

København, den 27/06/2023

CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr.: 15915641
Iver Haugsted, mne10678
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendom til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der kan knyttes en væsentlig usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet fremtidig nettleje og en afkastprocent på 7,50 - 8.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for året er positivt med kr. 497.606 og findes tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K/S Assens 1995 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

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.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder de sammendragne poster nettoomsætning, andre driftsindtægter samt administrationsomkostninger. I bruttoresultatet indgår:

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdisamt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer.

Skatter

Idet virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehaverens samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Skyldige og udskudte skatter indregnes ikke i resultatopgørelsen og balancen.

Balancen

Investerings ejendom

Investerings ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendom måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendom værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendom har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Omsætningsaktiver

Består af tilgodehavende hos lejere samt bankindestående.

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

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Nettoomsætning		620.192	609.997
Andre eksterne omkostninger		-13.748	-12.908
Administrationsomkostninger		-70.205	-36.930
Bruttoresultat		536.239	560.159
Resultat af ordinær primær drift		536.239	560.159
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Andre finansielle indtægter		1.810	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-13.009	-12.442
Andre finansielle omkostninger		-27.434	-30.198
Ordinært resultat før skat		497.606	517.519
Årets resultat		497.606	517.519
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		497.606	517.519
I alt		497.606	517.519

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.400.000	6.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt		6.400.000	6.400.000
Anlægsaktiver i alt		6.400.000	6.400.000
Andre tilgodehavender	3		0
Periodeafgrænsningsposter		10.449	10.130
Tilgodehavender i alt		10.452	10.130
Likvide beholdninger		756.481	575.772
Omsætningsaktiver i alt		766.933	585.903
AKTIVER I ALT		7.166.933	6.985.903

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		5.080.365	4.741.929
Egenkapital i alt		5.080.365	4.741.929
Gæld til realkreditinstitutter		1.523.093	1.694.758
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.523.093	1.694.758
Gæld til realkreditinstitutter		171.665	172.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.460	18.360
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		328.384	320.098
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		38.966	38.601
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		563.475	549.216
Gældsforpligtelser i alt		2.086.568	2.243.974
PASSIVER I ALT		7.166.933	6.985.903

Noter

1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.695 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.400 t.kr. Sikkerheden er specificeret stillet ved realkreditpantrev pålydende oprindeligt 3.600 t. kr.

Af langfristet gæld forfalder 905 t.kr. mere end 5 år fra balancedagen.

Endvidere er der med sikkerhed i investeringsejendomme udstedt ejerpantebrev pålydende 3.000 t.kr., og afgiftspantebrev pålydende 3.200 t.kr. der er frie og ubehæftede.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0