
define aps

CVR-nr.: 38671693

Vibevej 9
3450 Allerød

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024

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

23/09/2024

Carsten Adamsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden define aps
Vibevej 9
3450 Allerød

e-mailadresse: cja@define4u.dk
CVR-nr.: 38671693
Regnskabsår: 01/07/2023 - 30/06/2024

Revisor Revisionsfirmaet Lasse Larsen
Heibergs Have 62
4300 Holbæk
DK Danmark
CVR-nr.: 70666758
P-enhed: 1002326158

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. juli 2023 – 30. juni 2024 og årsberetningen for Define ApS.

Årsrapporten er ikke revideret, og aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven for klasse B selskaber.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Allerød, den 18/09/2024

Direktion

Carsten Jes Kruse Adamsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Define ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Define ApS for perioden 1. juli 2023 – 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentationen af dette årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Holbæk, den 18/09/2024

Revisionsfirmaet Lasse Larsen
CVR-nr.: 70666758
Lasse Hougaard Larsen, mne15627
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at udleje fast ejendom samt købe, erhverve, opføre og udvikle fast ejendom til udlejning.

Usikkerheder om indregning og måling

Der henvises til note for omtale af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

Økonomisk udvikling

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2023/2024 udviser et positivt resultat, hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udgang

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Selskabets omsætning mv. vises ikke i årsregnskabet jf. Årsregnskabslovens § 32.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indbetalinger fra lejerne.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommenes drift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mm.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og –omkostninger, kursregulering af værdipapirer. Endvidere indgår tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen samt renter af eventuel regulering af tidligere års skatter.

Selskabsskat og udskudt skat

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Den del af skatten, der som følge af forskellig skattemæssig og regnskabsmæssig behandling er udskudt til betaling i efterfølgende år, er opgjort efter gældende skatteprocent og opført som udskudt skat under hensættelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kruse Adamsen Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Afkastkravet er fastsat til mellem 6,4% til 11,3% og det gennemsnitlige afkastkrav for ejendommene udgør 8,70%

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen. Investeringsejendom måles til dagspris/salgsværdi på baggrund af ejendommens indtjeningsevne. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelsen foretages efter en individuel vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Passiver**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende når de udskudt skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		682.639	655.147
Resultat af ordinær primær drift		682.639	655.147
Øvrige finansielle omkostninger	1	-232.245	-171.208
Ordinært resultat før skat		450.394	483.938
Skat af årets resultat	2	-99.716	-106.733
Årets resultat		350.678	377.205
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		350.678	37.726
I alt		350.678	377.205

	Note
Forklaring af ændring af regnskabsmæssige skøn	3
Særlige poster fra resultatopgørelsen	4

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		7.600.000	7.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		7.600.000	7.600.000
Anlægsaktiver i alt		7.600.000	7.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		171.139	24.347
Andre tilgodehavender		4.953	12.763
Tilgodehavender i alt		176.092	37.110
Likvide beholdninger		24.313	142.684
Omsætningsaktiver i alt		200.405	179.794
AKTIVER I ALT		7.800.405	7.779.794

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	5	50.000	50.000
Overført resultat		2.069.230	1.718.552
Egenkapital i alt		2.119.230	1.768.552
Hensættelse til udskudt skat		273.000	241.000
Hensatte forpligtelser i alt		273.000	241.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.054.077	3.154.020
Skyldig selskabsskat		70.628	78.016
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.124.705	3.232.036
Gæld til realkreditinstitutter		150.000	159.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	16.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.638.956	2.060.133
Skyldig selskabsskat		78.016	53.969
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		402.498	249.104
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.283.470	2.538.206
Gældsforpligtelser i alt		5.408.175	5.770.242
PASSIVER I ALT		7.800.405	7.779.794

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
Tilknyttet virksomhed	54.854	62.699
Andre finansielle omkostninger	177.391	108.509
Finansielle omkostninger i alt	232.245	171.208

2. Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktuel skat	67.716	74.800
Ændring af udskudt skat	32.000	31.933
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>99.716</u>	<u>106.733</u>

3. Forklaring af ændring af regnskabsmæssige skøn

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 6,4% - 11,3%. Det gennemsnitlige afkastkrav er fastsat til 8,7%. Ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Ændring i afkastkrav med +/- 05% vil medføre en ændring i årets resultat før skat med t.kr. -439/+501.

4. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).
Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).

5. Registreret kapital mv.

Virksomhedskapitalen er sammensat af 50 anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Kruse Adamsen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Den samlede pant udgør TDKK 4.037 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen TDKK 7.600.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af Kruse Adamsen Holding ApS, Vibevej 9,3450 Allerød

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	0