

Ejendommen Bygmarken 9 ApS

CVR-nr.: 39003074

Bygmarken 9A
3650 Ølstykke

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

15/07/2022

Jens Knude Seidenfaden
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendommen Bygmarken 9 ApS Bygmarken 9A 3650 Ølstykke e-mailadresse: jens@jscarline.dk CVR-nr: 39003074 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Revisor	JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Else Sørensens Vej 30, 1 2610 Rødovre DK Danmark CVR-nr: 63778710 P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendommen Bygmarken 9 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.

Ølstykke , den 15/07/2022

Direktion

Jens Knude Seidenfaden

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendommen Bygmarken 9 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Bygmarken 9 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets 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 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.

Rødovre, 15/07/2022

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 63778710
Jesper Nørrelund Bentzen, mne29388
Godkendt Revisor

Ledelsesberetning

Selskabets aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er drift af erhvervsejendom samt investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet opnåede et resultat efter skat for år 2021 på 11.892 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 31. december 13.728.312 og egenkapitalen udgjorde 3.674.894 kr. Selskabets udvikling, betegner ledelsen som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb:

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper.

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 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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægterne med fradrag af ejendommens driftsomkostninger.

Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder bl.a. omkostninger til administration, reklame m.v.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, op- og nedskrivninger af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres / indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Anlægsaktiverne måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Selskabets ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Herefter værdiansættes ejendomme hvert år til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringen henlægges på en opskrivningsfond under egenkapitalen.

Afskrivningerne måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Dagsværdi for selskabets ejendomme er opgjort af AGJ /v Jesper Adler i valuarrapport dateret 17. december 2021.

Følgende afskrivningssatser er anvendt:

Ejendomme 2% (50 år)

Aktiver med kostpris på indtil 30.700 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skat og udskudt skat:

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		642.696	540.139
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-242.251	-80.681
Resultat af ordinær primær drift		400.445	459.458
Øvrige finansielle omkostninger		-397.997	-360.880
Ordinært resultat før skat		2.448	98.578
Skat af årets resultat	1	9.444	-22.054
Årets resultat		11.892	76.524
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		11.892	76.524
I alt		11.892	76.524

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		13.725.000	9.150.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	13.725.000	9.150.000
Anlægsaktiver i alt		13.725.000	9.150.000
Andre tilgodehavender		0	3.833
Tilgodehavender i alt		0	3.833
Likvide beholdninger		3.312	333
Omsætningsaktiver i alt		3.312	4.166
AKTIVER I ALT		13.728.312	9.154.166

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		3.512.945	1.833.465
Overført resultat		111.949	119.348
Egenkapital i alt		3.674.894	2.002.813
Hensættelse til udskudt skat		929.266	485.583
Hensatte forpligtelser i alt		929.266	485.583
Gæld til realkreditinstitutter		8.222.611	5.941.635
Deposita		27.000	27.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	8.249.611	5.968.635
Gæld til realkreditinstitutter		468.600	407.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	25.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		149.933	0
Skyldig selskabsskat		22.873	28.314
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		203.135	236.721
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		874.541	697.135
Gældsforpligtelser i alt		9.124.152	6.665.770
PASSIVER I ALT		13.728.312	9.154.166

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	1.833.465	119.348	0	2.002.813
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0		11.892	0	11.892
Årets opskrivning	0	1.679.480	-19.291	0	1.660.189
Egenkapital, ultimo	50.000	3.512.945	111.949	0	3.674.894

Noter

1. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	30.873	28.314
Ændring af udskudt skat	-40.317	-6.260
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-9.444</u>	<u>22.054</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.038.668
Tilgang	2.673.062
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>9.711.730</u>
Opskrivninger primo	2.359.586
Årets opskrivning	2.144.189
Opskrivninger ultimo	<u>4.503.775</u>
Af- og nedskrivning primo	-2.489.254
Årets afskrivning	-242.251
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-490.505</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.725.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Pantebrevsgæld	7.651.077	420.000	7.231.077	3.460.100
Kreditinstitutter	1.040.134	48.600	991.534	830.886
	<u>8.691.211</u>	<u>468.600</u>	<u>8.222.611</u>	<u>4.290.986</u>

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

	Bygmarken 9B	Bygmarken 9A
Type af investeringsejendom:		
Investeringsejendommen er en blandet bygning bestående af mindre kontorer og lagerhal		X
Beboelse	X	
Beliggenhed	Ølstykke	Ølstykke
Størrelse m2	228	1.602
Årlig forventet leje, kr	111.480	672.350
Leje udgør pr. m2	556	420
Afkastkrav pr 31/12 2021	5,35%	6,00%
Vurderet værdi	3.975.000	9.750.000
Stigning i afkastkravet med 0,5%	3.633.000	8.998.000
Fald i afkastkravet med 0,5%	4.382.000	10.634.000
Værdi pr. m2	17.434	6.086
Brug af ekstern vurderingsmand	X	X

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets pengekreditorer og bankgæld andragende 8.691.211 kr. er der lyst pant på samlet 7.700.000 kr. i selskabets ejendomme med bogført værdi på 13.725.000 kr.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0