
Ejendommen Bygmarken 9 ApS

CVR-nr.: 39003074

Bygmarken 9A
3650 Ølstykke

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

14/06/2023

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: 01/01/2022 - 31/12/2022

Revisor JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Else Sørensens Vej 30, 1
2610 Rødovre
DK Danmark
CVR-nr.: 63778710
P-enhed: 1004127790

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 14/06/2023

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 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Rødovre, den 14/06/2023

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 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 året på 182.650 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 31. december 13.947.133 og egenkapitalen udgjorde 4.060.500 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 ejendommenes 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. februar 2023.

Følgende afskrivningssatser er anvendt:

Ejendomme 2% (50 år)

Aktiver med kostpris på indtil 31.000 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		953.160	642.696
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-250.766	-242.251
Resultat af ordinær primær drift		702.394	400.445
Øvrige finansielle omkostninger		-410.971	-397.997
Ordinært resultat før skat		291.423	2.448
Skat af årets resultat	1	-108.773	9.444
Årets resultat		182.650	11.892
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		182.650	11.892
I alt		182.650	11.892

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		13.900.000	13.725.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	13.900.000	13.725.000
Anlægsaktiver i alt		13.900.000	13.725.000
Likvide beholdninger		47.133	3.312
Omsætningsaktiver i alt		47.133	3.312
AKTIVER I ALT		13.947.133	13.728.312

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		3.671.251	3.512.945
Overført resultat		339.249	111.949
Egenkapital i alt		4.060.500	3.674.894
Hensættelse til udskudt skat		943.018	929.266
Hensatte forpligtelser i alt		943.018	929.266
Gæld til realkreditinstitutter		7.632.613	8.222.611
Deposita		27.000	27.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	7.659.613	8.249.611
Gæld til realkreditinstitutter		468.600	468.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.094	30.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		320.579	149.933
Skyldig selskabsskat		95.021	22.873
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		352.146	203.135
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2	0
Periodeafgrænsningsposter		9.560	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.284.002	874.541
Gældsforpligtelser i alt		8.943.615	9.124.152
PASSIVER I ALT		13.947.133	13.728.312

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	3.512.945	111.949	0	3.674.894
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	182.650	0	182.650
Årets opskrivning	0	158.306	44.650	0	202.956
Egenkapital, ultimo	50.000	3.671.251	339.249	0	4.060.500

Noter

1. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	95.021	30.873
Ændring af udskudt skat	13.752	-40.317
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	108.773	-9.444

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	9.711.730
Tilgang	222.810
Afgang	0
Kostpris ultimo	9.934.540
Opskrivninger primo	4.503.775
Årets opskrivning	202.957
Opskrivninger ultimo	4.706.732
Af- og nedskrivning primo	-490.505
Årets afskrivning	-250.767
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-741.272
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.900.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Pantebrevsgæld	7.111.077	420.000	6.691.077	5.011.077
Kreditinstitutter	990.136	48.600	941.536	747.136
	8.101.213	468.600	7.632.613	5.758.213

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Type af investeringsejendom:	Bygmarken 9B Bygmarken 9A	
	X	X
Investeringsejendommen er en blandet bygning bestående af mindre kontorer og lagerhal		
Beliggenhed	Ølstykke	Ølstykke
Størrelse m2	228	1.602
Årlig forventet leje, kr	114.120	924.000
Leje udgør pr. m2	501	577
Afkastkrav pr 31/12 2021	5,45%	6,00%
Vurderet værdi	3.975.000	9.925.000
Stigning i afkastkravet med 0,5%	3.629.000	9.212.000
Fald i afkastkravet med 0,5%	4.362.000	10.887.000
Værdi pr. m2	17.434	6.195
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 pengecreditorer og bankgæld andragende 8.101.213 kr. er der lyst pant på samlet 8.800.000 kr. i selskabets ejendomme med bogført værdi på 13.900.000 kr.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	0