

Binders Invest ApS

CVR-nr.: 39289725

Torpegårdsvej 7C
5792 Årslev

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

14/06/2022

Emil Binder Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Binders Invest ApS Torpegårdsvej 7C 5792 Årslev
	CVR-nr: 39289725 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Revisor	KORSGAARD REVISION A/S Algade 2 5750 Ringe DK Danmark
	CVR-nr: 13835640 P-enhed: 1000633584

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for Binders Invest 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.

Årslev , den 03/06/2022

Direktion

Emil Binder Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Binders Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Binders Invest 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.

Ringe, 03/06/2022

KORSGAARD REVISION A/S
CVR: 13835640
Anders Korsgaard, mne17139
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet består i investering i fast ejendom med henblik på udlejning og udlejning af mandskab, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 7,67%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 14 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på t.kr. 196. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 7.198 og en egenkapital på t.kr. 1.324.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

GENERELT

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

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 selskabet, og aktivets værdi 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, omkostninger i forbindelse med rådgivning mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt gebyrer m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år Restværdi: 0

Anskaffelser med forventet brugsperiode under 1 år udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

Investeringsjendomme 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 investeringsaktiver”.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsposter

Gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		306.664	507.749
Personaleomkostninger	1	-608	-380.897
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.478	-4.209
Resultat af ordinær primær drift		289.578	728.426
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		72.132	605.783
Andre finansielle indtægter		0	4.805
Øvrige finansielle omkostninger		-141.832	-233.474
Ordinært resultat før skat		219.878	499.757
Skat af årets resultat		-23.595	-110.153
Årets resultat		196.283	389.604
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		196.283	389.604
I alt		196.283	389.604

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		6.952.381	6.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		59.964	76.442
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.012.345	6.176.442
Anlægsaktiver i alt		7.012.345	6.176.442
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.428	4.316
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	22.133
Andre tilgodehavender		23.820	128.619
Tilgodehavender i alt		63.248	183.426
Likvide beholdninger		122.649	241.899
Omsætningsaktiver i alt		185.897	425.325
AKTIVER I ALT		7.198.242	6.601.767

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.273.586	1.077.303
Egenkapital i alt		1.323.586	1.127.303
Hensættelse til udskudt skat		262.082	274.149
Hensatte forpligtelser i alt		262.082	274.149
Gæld til realkreditinstitutter		4.136.633	4.167.781
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.136.633	4.167.781
Gæld til realkreditinstitutter		131.357	130.000
Gæld til banker		583.757	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	16.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.550	15.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		239.213	0
Skyldig selskabsskat		35.662	0
Skyldig moms og afgifter		31.054	83.458
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		31.430	61.294
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		262.894	569.714
Deposita		133.024	103.124
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.475.941	1.032.534
Gældsforpligtelser i alt		5.612.574	5.200.315
PASSIVER I ALT		7.198.242	6.601.767

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021
	kr.
Pensionsbidrag og andre bidrag til social sikring	<u>608</u>
	<u>608</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.070.527	82.387
Tilgang	680.000	153.168
Afgang	0	-153.168
Kostpris ultimo	5.750.527	82.387
Opskrivninger primo	1.129.722	0
Årets opskrivning	72.132	0
Opskrivninger ultimo	1.201.854	0
Af- og nedskrivning primo	0	-5.945
Årets afskrivning	0	-16.478
Af- og nedskrivning ultimo	0	-22.423
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.952.381	59.964

Investeringsjendommene er beliggende i henholdsvis Nyborg og Assens.
 Investeringsjendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model.
 Ejendommen i Assens består af 481 m², der er fordelt på 6 lejemål. Ejendommene i Nyborg består af 352 m², der er fordelt på 5 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,25-8,00% i Nyborg og 9,00% i Assens. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,67%.

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af Regnskabsmæssig ejendomsportefølje		Regulering
	kr.	kr.	
8,00	6.664.863	6.952.381	-287.518
7,75	6.879.858	6.952.381	-72.523
7,67	6.952.381	6.952.381	0
7,50	7.109.187	6.952.381	156.806
7,25	7.354.331	6.952.381	401.950

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets aftale om leasing af driftsmidler har en resterende løbetid på 42 måneder.
Den maksimale forpligtelse udgør tkr. 101.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 4.167.741 kr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er 6.952.381 kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.575 i ovenstående ejendomme.
Ejerpantebrevene er i selskabets egen besiddelse.

Derudover har selskabet givet byrde lyst pant t.kr. 15 i hhv. ejendommen Kronprinsensgade 6,3, Nyborg, Kronprinsensgade 6, st., Nyborg og Kronprinsensgade 6,1, Nyborg.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1