
Binders Invest ApS

CVR-nr.: 39289725

Torpegårdsvej 7C
5792 Årslev

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

15/05/2023

Emil Binder Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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

Revisor KORSGAARD REVISION A/S
Algade 2
5750 Ringe
DK Danmark
CVR-nr.: 13835640
P-enhed: 1000633584

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 02/05/2023

Direktion

Emil Binder Sørensen

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 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 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, den 02/05/2023

KORSGAARD REVISION A/S
CVR-nr.: 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 7,54%. 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. 537. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 8.189 og en egenkapital på t.kr. 1.860.

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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme 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 acontoskatte.

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		451.751	306.664
Personaleomkostninger	1	31.430	-608
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-16.478	-16.478
Resultat af ordinær primær drift		466.703	289.578
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		80.492	72.132
Andre finansielle indtægter		388.826	0
Øvrige finansielle omkostninger		-248.043	-141.832
Ordinært resultat før skat		687.978	219.878
Skat af årets resultat		-151.111	-23.595
Årets resultat		536.867	196.283
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		536.867	196.283
I alt		536.867	196.283

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		7.882.624	6.952.381
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		43.486	59.964
Materielle anlægsaktiver i alt	2	7.926.110	7.012.345
Anlægsaktiver i alt		7.926.110	7.012.345
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.378	39.428
Andre tilgodehavender		26.304	23.820
Tilgodehavender i alt		94.682	63.248
Likvide beholdninger		168.068	122.649
Omsætningsaktiver i alt		262.750	185.897
AKTIVER I ALT		8.188.860	7.198.242

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.810.453	1.273.586
Egenkapital i alt		1.860.453	1.323.586
Hensættelse til udskudt skat		281.039	262.082
Hensatte forpligtelser i alt		281.039	262.082
Gæld til realkreditinstitutter		5.518.141	4.136.633
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.518.141	4.136.633
Gæld til realkreditinstitutter		132.659	131.357
Gæld til banker		0	583.757
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	27.550
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	239.213
Skyldig selskabsskat		102.154	35.662
Skyldig moms og afgifter		15.856	31.054
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		122.074	262.894
Deposita		141.484	133.024
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		529.227	1.475.941
Gældsforpligtelser i alt		6.047.368	5.612.574
PASSIVER I ALT		8.188.860	7.198.242

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Personalemkostninger

	2022
	Kr.
Korrektion vedr. tidligere år	-31.430
	<u>-31.430</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.650.278	82.387
Tilgang	950.000	0
Kostpris ultimo	6.600.278	82.387
Opskrivninger primo	1.201.854	0
Årets opskrivning	80.492	0
Opskrivninger ultimo	1.282.346	0
Af- og nedskrivning primo	0	-22.423
Årets afskrivning	0	-16.478
Af- og nedskrivning ultimo	0	-38.901
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.882.624	43.486

Investeringsejendommene er beliggende i henholdsvis Nyborg og Assens. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Assens består af 481 m², der er fordelt på 7 lejemål. Ejendommene i Nyborg består af 432 m², der er fordelt på 6 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 markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,00-7,50% i Nyborg og 8,00% i Assens. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,54%.

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings- ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markeds- udviklingen 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:

Værdi af	Regnskabsmæssig
ejendomsportefølje	værdiRegulering

Afkast %	kr.	kr.	kr.
8,00	7.431.800	7.882.624	-450.824
7,75	7.651.535	7.882.624	-231.089
7,54	7.882.624	7.882.624	0
7,25	8.200.607	7.882.624	317.983
7,00	8.493.486	7.882.624	610.862

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 7,54%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 2.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets aftale om leasing af driftsmidler har en resterende løbetid på 30 måneder. Den maksimale forpligtelse udgør tkr. 132.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 5.650.800 kr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er 7.882.624 kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.080 i ovenstående ejendomme. Ejerpantebrevene er i selskabets egen besiddelse.

Derudover har selskabet givet byrde lyst pant t.kr. 20 i hhv. ejendommen Kronprinsensgade 6,3, Nyborg, Kronprinsensgade 6, st., Nyborg, Kronprinsensgade 6,1, Nyborg og Kronprinsensgade 6, 2

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	1