

---

# USSERØD KONGEVEJ 16-18 ApS

**CVR-nr.: 29782245**

Jessens Mole 7D 2 1  
5700 Svendborg

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**09/03/2023**

---

**Peter Jarlby**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** USSERØD KONGEVEJ 16-18 ApS  
Jessens Mole 7D 2 1  
5700 Svendborg  
e-mailadresse: peter@jarlby.dk  
CVR-nr.: 29782245  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr. 726.621. Årets overskud anvendes således:

Årets resultat	726.621
Henlagt efter indre værdi	0
Forslag til udbytte	0
I alt overført næste år	726.621

Egenkapitalen udgør herefter kr. 6.016.773. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabet aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år

sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ejendomme".

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>692.467</b>	<b>600.945</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>692.467</b>	<b>600.945</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		317.000	1.727.000
Andre finansielle indtægter		0	10
Øvrige finansielle omkostninger		-87.024	-184.092
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>922.443</b>	<b>2.143.863</b>
Skat af årets resultat		-195.822	-431.728
<b>Årets resultat</b>		<b>726.621</b>	<b>1.712.135</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		726.621	1.712.135
<b>I alt</b>		<b>726.621</b>	<b>1.712.135</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		17.858.000	17.541.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.858.000</b>	<b>17.541.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.858.000</b>	<b>17.541.000</b>
Andre tilgodehavender		16.135	2.668
Periodeafgrænsningsposter		0	33.153
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>16.135</b>	<b>35.821</b>
Likvide beholdninger		192.708	170.740
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>208.843</b>	<b>206.561</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>18.066.843</b>	<b>17.747.561</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		5.891.773	5.165.152
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.016.773</b>	<b>5.290.152</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.748.210	2.645.428
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.748.210</b>	<b>2.645.428</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	14.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.513	23.307
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.618.346	9.181.741
Skyldig selskabsskat		93.040	51.788
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		577.961	540.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.301.860</b>	<b>9.811.981</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.301.860</b>	<b>9.811.981</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>18.066.843</b>	<b>17.747.561</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

1

## Noter

### 1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent 4,50 %

Laveste afkastprocent 5,70 %

### 2. Oplysning om eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jarlby Holding ApS, CVR-nr. 28655886, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**

0