

Ejendomsselskabet Lillegade ApS

Tage-Hansens Gade 11, 3. th, 8000 Aarhus C

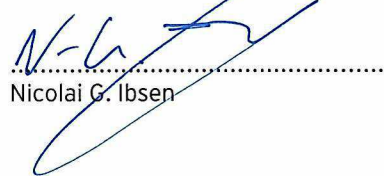
CVR-nr. 41 85 65 56

Årsrapport

for perioden 1. januar - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/12-2022

Dirigent:


.....
Nicolai G. Ibsen

Indhold

Ledespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 30. juni	4
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Lillegade ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28/12-2022
Direktion:



Nicolai G. Ibsen
direktør

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Lillegade ApS
Adresse, postnr., by	Tage-Hansens Gade 11, 3. th, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	41 85 65 56
Stiftet	15. november 2020
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 30. juni
Direktion	Nicolai G. Ibsen, direktør

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere og udleje fast ejendom, samt anden aktivitet der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 241.131 kr. mod et overskud på 645.574 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på 926.705 kr.

Selskabet har omlagt regnskabsår. Omlægningsperioden er 6 måneder, fra den 1. januar 2022 til den 30. juni 2022. Omlægningen af regnskabsåret sker, for at følge koncernens nye regnskabsår. Ledelsen har valgt ikke at tilpasse sammenlignstillene.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 30. juni

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022 6 mdr.	2020/21 14 mdr.
	Bruttofortjeneste	302.027	726.695
2	Personaleomkostninger	0	-9.516
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	302.027	717.179
3	Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme	250.000	607.054
	Resultat før finansielle poster	552.027	1.324.233
4	Finansielle omkostninger	-243.027	-496.512
	Resultat før skat	309.000	827.721
5	Skat af årets resultat	-67.869	-182.147
	Årets resultat	<u>241.131</u>	<u>645.574</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	241.131	645.574
		<u>241.131</u>	<u>645.574</u>

Årsregnskab 1. januar - 30. juni

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	8.750.000	8.500.000
		<u>8.750.000</u>	<u>8.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.750.000</u>	<u>8.500.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	103.694	103.694
	Periodeafgrænsningsposter	11.874	34.499
		<u>115.568</u>	<u>138.193</u>
	Likvide beholdninger	<u>871.883</u>	<u>289.718</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>987.451</u>	<u>427.911</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>9.737.451</u></u>	<u><u>8.927.911</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 30. juni

Balance

Note	kr.	2022	2020/21
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	886.705	645.574
	Egenkapital i alt	<u>926.705</u>	<u>685.574</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	206.000	146.800
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>206.000</u>	<u>146.800</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.325.652	5.428.201
	Skyldig selskabsskat	8.669	0
	Deposita	292.505	284.590
	Periodeafgrænsningsposter	78.840	78.560
		<u>5.705.666</u>	<u>5.791.351</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	209.418	209.359
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.979	22.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.179.900	1.620.000
	Skyldig selskabsskat	347	35.347
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	473.484	308.569
	Anden gæld	6.952	108.911
		<u>2.899.080</u>	<u>2.304.186</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.604.746</u>	<u>8.095.537</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>9.737.451</u></u>	<u><u>8.927.911</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 30. juni

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	645.574	645.574
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	645.574	685.574
Overført via resultatdisponering	0	241.131	241.131
Egenkapital 30. juni 2022	40.000	886.705	926.705

Årsregnskab 1. januar - 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lillegade ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme samt forbrug, afgifter og andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, udlejning og administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger m.v. og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen over dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar - 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 30. juni

Noter

kr.	2022 6 mdr.	2020/21 14 mdr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	9.516
	0	9.516
Virksomheden havde sidste år én deltidsansat.		
3 Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	250.000	607.054
	250.000	607.054
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	60.000	120.000
Andre finansielle omkostninger	183.027	376.512
	243.027	496.512
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	8.669	35.347
Årets regulering af udskudt skat	59.200	146.800
	67.869	182.147
6 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		7.892.946
Kostpris 30. juni 2022		7.892.946
Opskrivninger 1. januar 2022		607.054
Årets værdireguleringer		250.000
Opskrivninger 30. juni 2022		857.054
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		8.750.000

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjørt for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model - Niveau 3 i dagsværdihierarki.

Årsregnskab 1. januar - 30. juni

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som udgør 7,52 % for 2022.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.750 t.kr. pr. 30. juni 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 282 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 301 t.kr.

8 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 40.000 kr. det seneste år.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Brdr. Ibsen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling indenfor sambeskatningskredsen.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominel 5.981 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 8.750 t.kr.