
EJENDOMSINVEST 2007 ApS

CVR-nr.: 30209737

Centervej 11
4270 Høng

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

29/06/2024

Mogens Gyldenvang
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSINVEST 2007 ApS
Centervej 11
4270 Høng

CVR-nr.: 30209737
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSINVEST 2007 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Høng, den 25/06/2024

Direktion

Mogens Gyldenvang

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i EJENDOMSINVEST 2007 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSINVEST 2007 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Høng, den 25/06/2024

Dansk Center Revision, registreret revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 94431468
Per Ole Nielsen, mne1020
Registreret revisor, FSR-danske revisorer

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 12.215, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. -70.660.

Selskabet understøttes finansielt af ledelsen og kapitalejerne, herunder gennem kaution for selskabets kreditter i pengeinstitut, hvilket er grundlaget for, at virksomheden kan fortsætte driften.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Der er anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og andre udgifter som kan henføres til ejendommenes drift, herunder forbedringsudgifter når de ikke forventes at medføre en forøgelse af ejendommenes fremtidige afkast eller dagsværdi.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med en række danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Investeringsejendomme er et parcelhus der udlejes til boligformål. Grundlaget for vurderingen af dagsværdien er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

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 for betalte acontoskatte.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Nettoomsætning		96.000	96.000
Ejendomsomkostninger		-33.429	-21.445
Administrationsomkostninger		-12.218	-11.538
Resultat af ordinær primær drift		50.353	63.017
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-100.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-70
Andre finansielle omkostninger		-34.693	-12.765
Ordinært resultat før skat		15.660	-49.818
Skat af årets resultat		-3.445	-11.218
Årets resultat		12.215	-61.036
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.215	-61.036
I alt		12.215	-61.036

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		1.000.000	1.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	1.000.000	1.000.000
Anlægsaktiver i alt		1.000.000	1.000.000
AKTIVER I ALT		1.000.000	1.000.000

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-195.660	-207.875
Egenkapital i alt		-70.660	-82.875
Gæld til realkreditinstitutter		579.429	622.180
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	579.429	622.180
Gæld til realkreditinstitutter		42.600	41.000
Gæld til banker		33.668	66.283
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.500	6.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		322.412	215.194
Skyldig selskabsskat		3.445	11.218
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		52.106	90.000
Periodeafgrænsningsposter		8.000	8.000
Deposita		22.500	22.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		491.231	460.695
Gældsforpligtelser i alt		1.070.660	1.082.875
PASSIVER I ALT		1.000.000	1.000.000

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendomme er et parcelhus beliggende i lokalområdet, der udlejes til boligformål.

Ejendommens kostpris udgør kr. 1.276.400 og dagsværdien kr. 1.000.000. Dagsværdien er uændret fra sidste år.

Grundlaget for vurderingen af dagsværdien er sammenligning med handelspriser for gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	622.029	42.600	579.429	393.000
	622.029	42.600	579.429	393.000

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Skovgård-Gyldenvang Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for kildeskatter i form af udbytteskat.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For prioritetsgæld oprindelig kr. 819.000 er der afgivet pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på kr. 1.000.000.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev kr. 300.000 med pant i ovennævnte ejendom.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0
Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.	