
Ejendomsselskabet Rolfsgade 125 ApS

CVR-nr.: 43399209

Ingrid Marievej 66 5 2
2500 Valby

Årsrapport
15. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/12/2023

Mikkel Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Rolfsgade 125 ApS
Ingrid Marievej 66 5 2
2500 Valby

CVR-nr.: 43399209
Regnskabsår: 15/07/2022 - 30/06/2023

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er boligudlejning.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede lejeindtægter og måles til det modtagne vederlag

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse 15. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		185.089
Resultat af ordinær primær drift		185.089
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		36.075
Øvrige finansielle omkostninger		-213.031
Ordinært resultat før skat		8.133
Skat af årets resultat		-2.000
Årets resultat		6.133
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		6.133
I alt		6.133

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23
Investeringsejendomme		kr. 5.965.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.965.000
Anlægsaktiver i alt		5.965.000
Andre tilgodehavender		52.249
Tilgodehavender i alt		52.249
Omsætningsaktiver i alt		52.249
AKTIVER I ALT		6.017.249

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		6.133
Egenkapital i alt		46.133
Hensættelse til udskudt skat		2.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.803.447
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	3.803.447
Gæld til realkreditinstitutter		36.000
Gæld til banker		26.469
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.524.868
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		508.472
Deposita		69.860
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.165.669
Gældsforpligtelser i alt		5.969.116
PASSIVER I ALT		6.017.249

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.829.428

Oplyst beløb er nominal værdi og tager ikke højde for regnskabspostens målemetode.

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en bobelsesejendom i Esbjerg med 343 m² boligareal, 22 m² carport og 138 m² kælderareal. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Ejendommen består af 5 lejemål. Et lejemål var under renovering pr. 30.06.2023, og pr. 01.10.2023 er alle lejemål udlejet.

Det normaliserede driftsafkast udgør 353 t.kr. Det anvendte afkastkrav er 5,85%. Fratrukket deposita i dagsværdien udgør 72 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 475 t.kr.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed realkreditgæld er tinglyst realkreditpantebrev nom. 4.053.000 kr. med sikkerhed i investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat investeringsejendom udgør 5.965.000 kr.

4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	2023 kr.
Investeringsejendom	
Dagsværdi ultimo regnskabsåret	5.965.000
Dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	36.075

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022/23
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.