

Årsregnskabet

Ejendomsselskabet Torvestræde 7 ApS

Søndernæsvej 8
4700 Næstved

CVR.nr.: 41 50 20 29

ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
7. juni 2023

Henrik Grønvold Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	9.
Balance pr. 31/12 2022	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Torvestræde 7 ApS
Søndernæsvej 8
4700 Næstved

CVR.nr.: 41 50 20 29

Telefon: 31214331/40149145

E-mail: henrik@engco.eu

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

Stiftelsesdato: 6/7 2020

Direktion

Henrik Grønvold Møller
Arne Grønvold Jensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Torvestræde 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Årsregnskabet ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 7. juni 2023

Direktion

.....
Henrik Grønvold Møller

.....
Arne Grønvold Jensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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 regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	50 år	50 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note		<u>2022</u>	<u>2020/2021</u> (18 mdr.)
	BRUTTOFORTJENESTE	298.190	318.536
1	Personaleomkostninger	0	0
2	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-43.550</u>	<u>-56.099</u>
	RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	254.640	262.437
	Andre finansielle omkostninger	<u>-1.825</u>	<u>-7.881</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	252.815	254.556
3	Skat af årets resultat	<u>-56.046</u>	<u>-57.082</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>196.769</u>	<u>197.474</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	235.600	228.800
	Overført resultat	<u>-38.831</u>	<u>-31.326</u>
	I ALT	<u>196.769</u>	<u>197.474</u>

Balance pr. 31/12 2022
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
2	Grunde og bygninger	<u>4.255.259</u>	<u>4.298.809</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.255.259</u>	<u>4.298.809</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>4.255.259</u>	<u>4.298.809</u>
	 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	 53.148	 16.825
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>11.157</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>53.148</u>	<u>27.982</u>
	 Likvide beholdninger	 <u>314.025</u>	 <u>130.620</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>367.173</u>	<u>158.602</u>
	 AKTIVER I ALT	 <u>4.622.432</u>	 <u>4.457.411</u>

Balance pr. 31/12 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overkurs ved emission	0	0
Overført resultat	3.889.843	3.928.674
Forslag til udbytte	<u>235.600</u>	<u>228.800</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>4.165.443</u>	<u>4.197.474</u>
3 Udskudt skat	<u>5.956</u>	<u>1.598</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.956</u>	<u>1.598</u>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>147.875</u>	<u>135.700</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>147.875</u>	<u>135.700</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.767	36.837
Gæld til kapitalinteressere	228.800	0
Skyldig selskabsskat	1.459	42.484
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	20.132	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>43.318</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>303.158</u>	<u>122.639</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>451.033</u>	<u>258.339</u>
PASSIVER I ALT	<u>4.622.432</u>	<u>4.457.411</u>
4 Eventualforpligtelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022

	1/1 2022	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	31/12 2022
Anpartskapital	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	3.928.674	0	-38.831	3.889.843
Forslag til udbytte	228.800	-228.800	235.600	235.600
	4.197.474	-228.800	196.769	4.165.443

NOTER

Note 1 - Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

Note 2 - Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar 2022

Tilgang

Afgang

Kostpris 31. december 2022

Afskrivninger 1. januar 2022

Afskrivninger vedrørende afgang

Årets afskrivninger

Afskrivninger 31. december 2022

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022

Afskrivninger:

Grunde og bygninger

Afskrivninger i alt

<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
	Grunde og bygninger
	<u>4.354.908</u>
	<u>0</u>
	<u>0</u>
	<u>4.354.908</u>
	<u>56.099</u>
	<u>0</u>
	<u>43.550</u>
	<u>99.649</u>
	<u>4.255.259</u>
<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
<u>43.550</u>	<u>56.099</u>
<u>43.550</u>	<u>56.099</u>

Note 3 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst

Regulering af skatter for tidligere år

Regulering af udskudt skat

<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
51.348	55.484
340	0
<u>4.358</u>	<u>1.598</u>
<u>56.046</u>	<u>57.082</u>

Note 4 - Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt med 6 måneders opsigelsesfrist, t.DKK 79. Lejemålet er uopsigeligt fra udlejers side frem til 31.10.2026.