SVANEKE REVISION
GODKENDTE REVISORER

Listi Ejendomme ApS
Sølunden 5
3700 Rønne

CVR-nummer: 39 29 79 49

ÅRSRAPPORT
1. juli 2022 - 30. juni 2023

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8 / 12 2023

Jim Sommer
Dirigent

BORGERGADE 3
3740 SVANEKE
TLF: +45 5649 6032
FAX: +45 5649 6832
WWW.SVANEKE-REVISION.DK
FSR@SVANEKE-REVISION.DK

BANK: NORDEA RØNNE
REG NR: 0658 - KT NR: 6894141911
IBAN: DK2220006894141911
SWIFT: NDEADKKK

CVR: 38294539

DANSKE REVISORER FSR

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsens påtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSENS PÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Listi Ejendomme ApS.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 8/12 2023

Direktion

Jesper Kofod Andreasen

Jim Sommer

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Listi Ejendomme ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for Listi Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Svaneke, den 8/12 2023

Svaneke Revision I/S
Godkendte revisorer
CVR-nr.: 38294539

Joan Gerdes Davies
Statsautoriseret revisor
mne34287

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Listi Ejendomme ApS Sølunden 5 3700 Rønne	
	E-mail:	jim@tejncc.dk
	CVR-nr.:	39 29 79 49
	Stiftet:	1. februar 2018
	Kommune:	Bornholm
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Direktion	Jesper Kofod Andreasen Jim Sommer	
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne	
Revisor	Svaneke Revision I/S Borgergade 3 3740 Svaneke	
Ejerforhold	Benji Holding ApS, Sølunden 5, 3700 Rønne Osvaldo Holding ApS, Eriksvej 10, 3700 Rønne	

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af at udleje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold
Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

Usikkerhed ved indregning og måling
Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 67.525.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 3.874.407 og en egenkapital på kr. 452.594.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Listi Ejendomme ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommens drift, samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	2.500.000

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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
Prioritetsgæld måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	*2021/22*
BRUTTORESULTAT	**203.680**	**310.705**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-33.158	-33.158
DRIFTSRESULTAT	**170.522**	**277.547**
Andre finansielle omkostninger	-67.387	-66.372
RESULTAT FØR SKAT	**103.135**	**211.175**
Skat af årets resultat	-35.610	-46.913
ÅRETS RESULTAT	**67.525**	**164.262**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	20.000	20.000
Overført resultat	47.525	144.262
DISPONERET IALT	**67.525**	**164.262**

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger	3.822.126	3.855.284
Materielle anlægsaktiver	**3.822.126**	**3.855.284**
ANLÆGSAKTIVER	**3.822.126**	**3.855.284**
Andre tilgodehavender	4.868	0
Tilgodehavender	**4.868**	**0**
Likvide beholdninger	**47.413**	**90.728**
OMSÆTNINGSAKTIVER	**52.281**	**90.728**
AKTIVER	**3.874.407**	**3.946.012**

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

		2023	2022
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	382.594	335.069
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	20.000	20.000
	EGENKAPITAL	**452.594**	**405.069**
	Hensættelse til udskudt skat	7.295	2.133
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**7.295**	**2.133**
	Prioritetsgæld	2.289.116	2.389.182
	Deposita	120.400	93.600
1	**Langfristede gældsforpligtelser**	**2.409.516**	**2.482.782**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	106.800	112.000
	Selskabsskat	70.656	95.244
	Anden gæld	27.310	48.548
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	800.236	800.236
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.005.002**	**1.056.028**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**3.414.518**	**3.538.810**
	PASSIVER	**3.874.407**	**3.946.012**

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		Gæld i alt primo	*Gæld i alt ultimo*	*Kortfristet andel*	*Restgæld efter 5 år*
1	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Prioritetsgæld	2.501.182	2.395.916	106.800	1.907.600
	Deposita	93.600	120.400	0	0
		2.594.782	**2.516.316**	**106.800**	**1.907.600**

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Storegade 21, Rønne	stor kr. 1.461.952	hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.201.778
Lille Torv 11, Rønne	stor kr. 985.127	hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.620.348