

AB Ejendomme ApS

Ved stranden 1, 9560 Hadsund

CVR-nr. 24 21 90 46

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. marts 2023.

Per Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for AB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 10. marts 2023

Direktion

Per Andersen
Direktør

Anne-Birgitte Broberg Andersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i AB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Hadsund, den 10. marts 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	AB Ejendomme ApS Ved stranden 1 9560 Hadsund CVR-nr.: 24 21 90 46 Stiftet: 21. juni 1999 Hjemsted: Hadsund Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Per Andersen, Direktør Anne-Birgitte Broberg Andersen, Direktør
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
Modervirksomhed	Gittes Holding ApS, Hadsund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme, herunder udlejning til privat beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 292 t.kr. mod 214 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 704 t.kr. mod 88 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	291.839	214.442
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	20.000	20.000
Andre finansielle indtægter	734.032	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-134.815	-121.198
Resultat før skat	911.056	113.244
Skat af årets resultat	-207.198	-25.112
Årets resultat	703.858	88.132
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	703.858	88.132
Disponeret i alt	703.858	88.132

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>4.520.000</u>	<u>4.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.520.000</u>	<u>4.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.520.000</u>	<u>4.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>169.578</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>169.578</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>4.689.578</u>	<u>4.500.000</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.314.893	611.035
	Egenkapital i alt	1.439.893	736.035
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	37.483	26.393
	Hensatte forpligtelser i alt	37.483	26.393
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.305.674	3.000.773
	Deposita	98.271	122.070
	Anden gæld	341.579	334.882
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.745.524	3.457.725
	Kortfristet del af langfristet gæld	57.619	96.125
	Gæld til pengeinstitutter	0	22.633
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.453	22.517
	Gæld til tilknyttede virksomheder	166.153	113.187
	Selskabsskat	196.109	20.482
	Periodeafgrænsningsposter	17.344	4.903
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	466.678	279.847
	Gældsforpligtelser i alt	3.212.202	3.737.572
	Passiver i alt	4.689.578	4.500.000

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	522.903	500.000	1.147.903
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	88.132	0	88.132
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	611.035	0	736.035
Årets overførte overskud eller underskud	0	703.858	0	703.858
	125.000	1.314.893	0	1.439.893

Noter

	2022	2021
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	20.000	20.000
	20.000	20.000
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.961	10.448
Andre finansielle omkostninger	125.854	110.750
	134.815	121.198
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	3.983.590	3.983.590
Kostpris 31. december 2022	3.983.590	3.983.590
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	516.410	496.410
Årets regulering til dagsværdi	20.000	20.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	536.410	516.410
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.520.000	4.500.000
Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.		
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.363.293	3.096.898
Heraf forfalder inden for 1 år	-57.619	-96.125
	2.305.674	3.000.773

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.978 t.kr. medregnet tabslån/byfornyelseslån med fuld ydelsesstøtte 577 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.520 t.kr.

Udover gæld til realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve på ialt 3.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

I byfornyelsesejendom er der tinglyst pantebrev på 1.080 t.kr. vedrørende tabslån/byfornyelse. Lånet er ikke medtaget i balancen, da der gives fuld ydelsesstøtte fra stat og kommune.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Gittes Holding ApS, CVR-nr. 29421250, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AB Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et vurderet afkastkrav, danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.