KOVSTED & SKOVGÅRD
revision | rådgivning

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

My Properties ApS

Tangen 6,
8200 Aarhus N

CVR-nr. 35412573

Årsrapport for 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. marts 2022

_____
Johnny Hansen
Dirigent

Medlem af:
Allinial GLOBAL.
An association of legally independent firms
RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for My Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 17. marts 2022

Direktion

Johnny Hansen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i My Properties ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for My Properties ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 17. marts 2022

Kovsted og Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38751646

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor
mne28824

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	My Properties ApS Tangen 6, 8200 Aarhus N
Telefon	51904046
E-mail	jh@iadvice.dk
CVR-nr.	35412573
Stiftelsesdato	14. august 2013
Hjemsted	Aarhus N
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Johnny Hansen, Adm. direktør
Revisor	Kovsted og Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	70 22 09 99
E-mail	mail@kovsted.dk
Hjemmeside	www.kovsted.dk
CVR-nr.	38751646

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i opkøb af investeringsejendomme med henblik på udlejning af disse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. -1.904.107, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 50.038.390, og en egenkapital på kr. 5.707.163.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for My Properties ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i den periode de vedrører.

Driftsomkostninger
Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommene og omfatter ejendomsskat, renovation, ejendomsforsikring, reparation og vedligeholdelse, renholdelse, forbrugsafgifter mv.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 4,4 og 4,75 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender
Andre tilgodehavender består af tilgodehavende fra ejendomssalg.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		**984.234**	**1.110.256**
Personaleomkostninger	1	-355.967	-359.037
Andre driftsomkostninger		-561.900	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.370.000	492.834
Driftsresultat		**-1.303.633**	**1.244.053**
Finansielle omkostninger		-1.151.633	-1.186.631
Resultat før skat		**-2.455.266**	**57.422**
Skat af årets resultat		551.159	-12.633
Årets resultat		**-1.904.107**	**44.789**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.904.107	44.789
		-1.904.107	**44.789**

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	40.870.002	51.970.002
Materielle anlægsaktiver		**40.870.002**	**51.970.002**
Anlægsaktiver		**40.870.002**	**51.970.002**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.966	89.498
Periodeafgrænsningsposter		3.980	3.980
Tilgodehavender		**100.946**	**93.478**
Likvide beholdninger	3	**9.067.441**	**388.432**
Omsætningsaktiver		**9.168.387**	**481.910**
Aktiver		**50.038.389**	**52.451.912**

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		5.627.163	7.531.270
Egenkapital		**5.707.163**	**7.611.270**
Hensættelser til udskudt skat		926.058	1.477.217
Hensatte forpligtelser		**926.058**	**1.477.217**
Gæld til kreditinstitutter		28.619.232	35.474.203
Modtagne forudbetalinger fra kunder		150.725	225.708
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.517.133	0
Deposita		516.035	721.521
Langfristede gældsforpligtelser	4	**35.803.125**	**36.421.432**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		6.803.847	237.480
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.290	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.020.980
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		362.424	265.276
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		415.483	418.257
Kortfristede gældsforpligtelser		**7.602.044**	**6.941.993**
Gældsforpligtelser		**43.405.168**	**43.363.425**
Passiver		**50.038.389**	**52.451.912**
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	7.531.270	7.611.270
Årets resultat		-1.904.107	-1.904.107
Egenkapital 31. december 2021	**80.000**	**5.627.163**	**5.707.163**

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	270.751	263.064
Pensioner	80.160	87.000
Andre omkostninger til social sikring	5.056	4.912
Andre personaleomkostninger	0	4.061
	355.967	**359.037**
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	44.467.462	44.467.462
Afgang i årets løb	-8.438.670	0
Kostpris ultimo	**36.028.792**	**44.467.462**
Opskrivninger primo	7.502.540	7.009.706
Årets regulering	-1.370.000	492.834
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-1.291.330	0
Opskrivninger ultimo	**4.841.210**	**7.502.540**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**40.870.002**	**51.970.002**

Oplysninger om dagsværdi iht. §38:
Investeringsejendommens regulering jf. §38 er oplyst i denne note med teksten "Årets regulering" og er indregnet i resultatopgørelsen med et tilsvarende beløb. Beløbet opgjort som et urealiseret gevinst/tab.

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen:
Selskabets investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme med et samlet boligareal på 2745 m2. Dagsværdien på ejendommene er beregnet udfra en afkastbaseret model på grundlag af budgetterede forudsætninger som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,4-4,75% på ejendommene som er fastlagt på baggrund af faktiske forhold på balancedagen.
En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 2.1 mio. kr.
Et fald af afkastkravet med 0,25%-point vil forøge dagsværdien med 2.3 mio. kr.
Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien, men sammenholdt med sammenlignelige ejendomme.

3. Likvide beholdninger		
Tilgodehavende ejendomssalg	8.973.923	0
Likvide beholdninger	93.518	388.432
	9.067.441	**388.432**

Af de samlede likvide beholdninger er 8.973.923 kr. deponeret i forbindelse med salg af en ejendom. Beløbet er frigivet primo 2022.

Noter

	2021	2020

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	28.619.232	6.803.847	28.230.215
Deposita	516.035	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	150.725	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.517.133	0	6.517.133
	35.803.125	**6.803.847**	**34.747.348**

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.
Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for My Kingdom ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld med restgæld pr. 31. december 2021 på 35.983.894 kr. er der udstedt pantebreve med sikkerhed i selskabets ejendomme hvis bogførte værdi pr. 31. december 2021 udgør 40.870.002 kr. Der tilhørende er der sikkerhed i ejendom solgt med overdragelse i 2022.

Der er endvidere tinglyst ejerpantebreve på 4.985.000 kr. i ejendommene til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank er der lavet udbyttebegrænsning.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank er der afgivet selvskyldner kaution til My Kingdom ApS.