

Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS

Immerkær 52
2650 Hvidovre

CVR-nr. 12 24 67 30

Årsrapport for 2021/22

(34. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2023

Henrik Brandt Petersen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet af 1/1 2010 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. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 24. marts 2023

Direktion

Kim Erik Frederiksen

Henrik Brandt Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, den 24. marts 2023

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Eddie Holstebro
Registreret revisor
MNE-nr. mne11067

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS
Immerkær 52
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 12 24 67 30

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Stiftet: 1. juli 1988

Hjemsted: Hvidovre

Direktion

Kim Erik Frederiksen
Henrik Brandt Petersen

Revisor

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Greve Strandvej 9
2670 Greve

Pengeinstitut

Nykredit

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 763.681, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.710.775.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Der er foretaget enkelte præsentationsmæssige ændringer. Ændringerne har ikke haft resultat- eller balancemæssig effekt.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kapitalinteresser samt anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		700.295	550.483
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-6.541	-12.589
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		693.754	537.894
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		468.334	2.074.920
Resultat før finansielle poster		1.162.088	2.612.814
Finansielle indtægter	1	160	0
Finansielle omkostninger	2	-182.139	-88.447
Resultat før skat		980.109	2.524.367
Skat af årets resultat	3	-216.428	-556.071
Årets resultat		763.681	1.968.296
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		763.681	1.968.296
		763.681	1.968.296

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	16.800.000	12.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>0</u>	<u>6.541</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>16.800.000</u>	<u>12.606.541</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.800.000</u>	<u>12.606.541</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		167.453	99.461
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		<u>4.160</u>	<u>4.000</u>
Tilgodehavender		<u>171.613</u>	<u>103.461</u>
Likvide beholdninger		<u>179.013</u>	<u>646.232</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>350.626</u>	<u>749.693</u>
Aktiver i alt		<u>17.150.626</u>	<u>13.356.234</u>

Balance 30. september

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.585.775	5.822.094
Egenkapital	6	6.710.775	5.947.094
Udskudt skat		1.697.423	1.567.235
Hensatte forpligtelser i alt		1.697.423	1.567.235
Gæld til realkreditinstitutter		6.731.121	5.103.859
Selskabsskat		70.240	61.284
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.801.361	5.165.143
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	188.506	125.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	29.740
Gæld til kapitalinteressenter		604.501	15.798
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		526.749	0
Selskabsskat		47.284	69.980
Anden gæld		75.445	57.927
Periodeafgrænsningsposter		124.947	92.572
Deposita		373.635	285.585
Kortfristede gældsforpligtelser		1.941.067	676.762
Gældsforpligtelser i alt		8.742.428	5.841.905
Passiver i alt		17.150.626	13.356.234
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	5.822.094	5.947.094
Årets resultat	0	763.681	763.681
Egenkapital 30. september 2022	125.000	6.585.775	6.710.775

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	160	0
	<u>160</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	20.294	0
Andre finansielle omkostninger	161.845	88.447
	<u>182.139</u>	<u>88.447</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	86.240	75.284
Årets udskudte skat	130.188	480.787
	<u>216.428</u>	<u>556.071</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2021	6.540.642
Tilgang i årets løb	3.731.666
Kostpris 30. september 2022	10.272.308
Værdireguleringer 1. oktober 2021	6.059.358
Årets værdireguleringer	468.334
Værdireguleringer 30. september 2022	6.527.692
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	16.800.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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. Afkastsatset er fastsat på baggrund af markedsniveau.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 4,19 - 6,88%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 642 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret tilsvarende.

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. oktober 2021	62.947	62.947
Kostpris 30. september 2022	62.947	62.947
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	56.406	56.406
Årets afskrivninger	6.541	6.541
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	62.947	62.947
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	0	0

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125 anpartar à nominelt kr. 1.000. Ingen anpartar er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.229.019	6.919.627	188.506	5.975.577
Selskabsskat	61.284	70.240	0	0
	5.290.303	6.989.867	188.506	5.975.577

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.920, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 15.800.

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser herudover.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Brandt Petersen

Direktør

Serienummer: c1918536-6e85-43df-9745-f0ee4edd72c9

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-31 07:57:33 UTC



Kim Erik Frederiksen

EJENDOMSSELSKABET AF 1/1 2010 ApS CVR: 12246730

Direktør

Serienummer: e31b04b3-2670-4653-9c73-4970cbfd51ea

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-03-31 11:45:43 UTC



Eddie Holstebro

Registreret revisor

Serienummer: CVR:28121717-RID:99798342

IP: 89.221.xxx.xxx

2023-03-31 11:55:17 UTC



Henrik Brandt Petersen

Dirigent

Serienummer: c1918536-6e85-43df-9745-f0ee4edd72c9

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-31 12:00:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: N2JZ8-CDC7Y-MECM1-J6EDF-31KD1-LZQMN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>