

Ejendomsselskabet af 1/1 2010 ApS

Immerkær 52
2650 Hvidovre

CVR-nr. 12 24 67 30

Årsrapport for 2022/23

(35. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 18. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 18. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023
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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 986.751, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 7.697.526.

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 2022/23 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 2022/23 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 materielle anlægsaktiver

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. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, der 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		994.713	700.295
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-6.541
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		994.713	693.754
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		483.089	468.334
Resultat før finansielle poster		1.477.802	1.162.088
Finansielle indtægter	1	743	160
Finansielle omkostninger	2	-213.436	-182.139
Resultat før skat		1.265.109	980.109
Skat af årets resultat	3	-278.358	-216.428
Årets resultat		986.751	763.681
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		600.000	0
Overført resultat		386.751	763.681
		986.751	763.681

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>17.685.000</u>	<u>16.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>17.685.000</u>	<u>16.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.685.000</u>	<u>16.800.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		154.985	167.453
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	4.160
Andre tilgodehavender		<u>12.320</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>167.305</u>	<u>171.613</u>
Likvide beholdninger		<u>378.277</u>	<u>179.013</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>545.582</u>	<u>350.626</u>
Aktiver i alt		<u><u>18.230.582</u></u>	<u><u>17.150.626</u></u>

Balance 30. september

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.972.526	6.585.775
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0
Egenkapital	5	7.697.526	6.710.775
Udskudt skat		1.834.805	1.697.423
Hensatte forpligtelser i alt		1.834.805	1.697.423
Gæld til realkreditinstitutter		6.558.930	6.731.121
Selskabsskat		119.976	70.240
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.678.906	6.801.361
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	179.616	188.506
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25	0
Gæld til kapitalinteressere		492.132	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		45.966	526.749
Selskabsskat		54.240	47.284
Anden gæld		754.078	679.946
Periodeafgrænsningsposter		126.903	124.947
Deposita		366.385	373.635
Kortfristede gældsforpligtelser		2.019.345	1.941.067
Gældsforpligtelser i alt		8.698.251	8.742.428
Passiver i alt		18.230.582	17.150.626
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	6.585.775	0	6.710.775
Årets resultat	0	386.751	600.000	986.751
Egenkapital 30. september 2023	125.000	6.972.526	600.000	7.697.526

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra kapitalinteresser	0	160
Andre finansielle indtægter	743	0
	<u>743</u>	<u>160</u>
	<u><u>743</u></u>	<u><u>160</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	11.291	0
Andre finansielle omkostninger	202.145	182.139
	<u>213.436</u>	<u>182.139</u>
	<u><u>213.436</u></u>	<u><u>182.139</u></u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	140.976	86.240
Årets udskudte skat	137.382	130.188
	<u>278.358</u>	<u>216.428</u>
	<u><u>278.358</u></u>	<u><u>216.428</u></u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejendomme
		<u>10.272.308</u>
Kostpris 1. oktober 2022		10.272.308
Tilgang i årets løb		401.911
		<u>10.674.219</u>
Kostpris 30. september 2023		10.674.219
		<u>6.527.692</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2022		6.527.692
Årets værdireguleringer		483.089
		<u>7.010.781</u>
Værdireguleringer 30. september 2023		7.010.781
		<u>17.685.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023		<u><u>17.685.000</u></u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 4,88 - 7,63%

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 682 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret tilsvarende.

5 Egenkapital

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.919.627	6.738.546	179.616	5.999.247
Selskabsskat	70.240	119.976	0	0
	6.989.867	6.858.522	179.616	5.999.247

Noter

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.739, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 17.685.

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 registreret, 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: 89.150.xxx.xxx

2024-03-21 07:37:31 UTC



Kim Erik Frederiksen

Direktør

Serienummer: 3aa2a7bd-fa10-46da-bd94-29117ca76754

IP: 87.57.xxx.xxx

2024-03-25 14:15:31 UTC



Eddie Bützow Holstebro

Registreret revisor

På vegne af: Global Revision

Serienummer: cd15ef9f-2325-4c3b-ad4f-8e50eb1b93c6

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-03-25 14:25:20 UTC



Henrik Brandt Petersen

Dirigent

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-25 16:08:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: TS4NN-6KYDK-EE6B8-FNXLM-UL0T7-J32EQ

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**