



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS
C/O NEWSEC A/S - 30708, LYNGBY HOVEDGADE 4, 2800 KONGENS LYNGBY

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 2. april 2023

Jan Godballe Børjesson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	EJENDOMSINTERESSETSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS c/o Newsec A/S - 30708 Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 16 13 42 79 Stiftet: 1. september 2017 Kommune: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Lis Lotte Kjølhede Jan Godballe Børjesson
Interessenter	ApS SM NR. 79 ApS SM NR. 80
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. marts 2023

Daglig ledelse:

Lis Lotte Kjølhede

Jan Godballe Børjesson

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til ejerne af EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 29. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendommen beliggende Torvet 4,6,8 og 10 i Blokhus.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		648.718	625.069
Finansielle omkostninger.....		-2.819	-2.750
ÅRETS RESULTAT		645.899	622.319
RESULTATFORDELING			
ApS SM NR. 80.....		430.599	414.879
ApS SM NR. 79.....		215.300	207.440
RESULTATFORDELING I ALT		645.899	622.319

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Ejendommen Blokhuis.....		9.750.000	9.750.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	9.750.000	9.750.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.750.000	9.750.000
Mellemregning Ejendomsinteressentskabet Torvet 12.....		685.621	685.621
Andre tilgodehavender.....		6.676	9.348
Tilgodehavender.....		692.297	694.969
Likvider.....		740.020	672.853
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.432.317	1.367.822
AKTIVER.....		11.182.317	11.117.822
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		9.015.459	8.975.522
Hensættelse til udskudt skat.....		1.951.576	1.945.614
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.951.576	1.945.614
Deposita.....		111.240	111.240
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	111.240	111.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.751	11.000
Anden gæld.....		88.291	72.599
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.847
Kortfristede gældsforpligtelser.....		104.042	85.446
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		215.282	196.686
PASSIVER.....		11.182.317	11.117.822

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 kr.	2021 kr.
ApS SM NR. 80		
Egenkapital 1. januar.....	5.992.065	5.703.161
Årets resultatandel.....	430.599	414.879
Årets hævnning.....	-400.000	-200.000
Regulering af udskudt skat.....	-3.975	-25.975
Årets værdiregulering på ejendomme.....	0	100.000
Egenkapital 31. december.....	6.018.689	5.992.065
ApS SM NR. 79		
Egenkapital 1. januar.....	2.983.457	2.839.004
Årets resultatandel.....	215.300	207.440
Årets hævnning.....	-200.000	-100.000
Regulering af udskudt skat.....	-1.987	-12.987
Årets værdiregulering på ejendomme.....	0	50.000
Egenkapital 31. december.....	2.996.770	2.983.457
Samlet egenkapital 31. december.....	9.015.459	8.975.522

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Ejendommen Blokhus
Kostpris 1. januar 2022.....	3.309.852
Kostpris 31. december 2022.....	3.309.852
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	6.440.148
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	6.440.148
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	9.750.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervsejendom
Dagsværdi 31. december 2022.....	9.750.000

Dagsværdi for erhvervsejendom

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende i Blokhus og er fuldt udlejet til tredjemænd, som består af et større retaillejemål samt en restauration. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 632 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 715 tkr. svarende til ca. 1.483 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 83 tkr. samt en forudsætning om fuld udleje.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for denne type ejendomme i turistområder i Jammerbugten.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,50 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -694 tkr. og +810 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Deposita.....	111.240	0	111.240	111.240
	111.240	0	111.240	111.240

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.