



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2024

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

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 Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2. maj 2024

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 2023 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 2. maj 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		671.137	648.718
Finansielle omkostninger.....		0	-2.819
ÅRETS RESULTAT.....		671.137	645.899
RESULTATFORDELING			
ApS SM NR. 80.....		447.425	430.599
ApS SM NR. 79.....		223.712	215.300
RESULTATFORDELING I ALT.....		671.137	645.899

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Ejendommen Blokhus.....		9.600.000	9.750.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	9.600.000	9.750.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.600.000	9.750.000
Tilgodehavender fra salg.....		28.245	0
Mellemregning Ejendomsinteressentskabet Torvet 12.....		746.386	685.621
Andre tilgodehavender.....		2.553	6.676
Tilgodehavender.....		777.184	692.297
Likvider.....		571.927	740.020
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.349.111	1.432.317
AKTIVER.....		10.949.111	11.182.317
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		8.813.633	9.015.459
Hensættelse til udskudt skat.....		1.924.539	1.951.576
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.924.539	1.951.576
Deposita.....		111.240	111.240
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	111.240	111.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.528	15.751
Anden gæld.....		88.171	88.291
Kortfristede gældsforpligtelser.....		99.699	104.042
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		210.939	215.282
PASSIVER.....		10.949.111	11.182.317

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023 kr.	2022 kr.
ApS SM NR. 80		
Egenkapital 1. januar.....	6.018.689	5.992.065
Årets resultatandel.....	447.425	430.599
Årets hævnning.....	-500.000	-400.000
Regulering af udskudt skat.....	18.025	-3.975
Årets værdiregulering på ejendomme.....	-100.000	0
Egenkapital 31. december.....	5.884.139	6.018.689
ApS SM NR. 79		
Egenkapital 1. januar.....	2.996.770	2.983.457
Årets resultatandel.....	223.712	215.300
Årets hævnning.....	-250.000	-200.000
Regulering af udskudt skat.....	9.012	-1.987
Årets værdiregulering på ejendomme.....	-50.000	0
Egenkapital 31. december.....	2.929.494	2.996.770
Samlet egenkapital 31. december.....	8.813.633	9.015.459

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Ejendommen Blokhus
Kostpris 1. januar 2023.....	3.309.852
Kostpris 31. december 2023.....	3.309.852
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	6.440.148
Årets værdireguleringer.....	-150.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	6.290.148
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	9.600.000

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

	Erhvervsejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	9.600.000

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 672 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 759 tkr. svarende til ca. 1.575 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 87 tkr. samt en forudsætning om fuld udleje.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7 %, 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. -640 tkr. og +739 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 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 2023 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 af årets resultat

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 salgsomkostninger 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.