

**Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS**

**Nørre Torv 2, 7200 Grindsted**

---

**Årsrapport for**

**2023**

---

**CVR-nr. 17 14 56 49**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2024.

---

**Benny Egsgaard**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 28. maj 2024

**Direktion**

Benny Egsgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres 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, De 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.

Grindsted, den 28. maj 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Uffe Conradsen  
statsautoriseret revisor  
mne48482

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS Nørre Torv 2 7200 Grindsted
	CVR-nr.: 17 14 56 49
	Stiftet: 1. juli 1993
	Hjemsted: Billund Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 30. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Benny Egsgaard
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hedemarken 23 7200 Grindsted

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning samt køb og salg af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 510 t.kr. mod 534 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 216 t.kr. mod -453 t.kr. sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 6,50% for lejligheder beliggende i Grindsted.

Som konsekvens af forholdene på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i perioder kan være lave, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets beholdning af investeringsejendomme.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>509.600</b>	<b>533.758</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-820.534
1 Personaleomkostninger	-39.000	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>470.600</b>	<b>-286.776</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-192.678	-61.236
<b>Resultat før skat</b>	<b>277.922</b>	<b>-348.012</b>
Skat af årets resultat	-62.326	-105.204
<b>Årets resultat</b>	<b>215.596</b>	<b>-453.216</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Overføres til overført resultat	215.596	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.053.216
<b>Disponeret i alt</b>	<b>215.596</b>	<b>-453.216</b>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	488.000	0

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	8.429.255	8.429.255
Materielle anlægsaktiver i alt	8.429.255	8.429.255
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.429.255</b>	<b>8.429.255</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	3.623	2.419
Tilgodehavender i alt	3.623	2.419
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.623</b>	<b>2.419</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.432.878</b>	<b>8.431.674</b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	3.246.755	3.031.159
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.446.755</u></b>	<b><u>3.831.159</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.197.281	3.214.679
Deposita	184.942	177.942
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.382.223</u>	<u>3.392.621</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	17.397	17.399
Gæld til pengeinstitutter	1.539.634	1.077.606
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
Selskabsskat	8.326	47.204
Anden gæld	22.543	49.685
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.603.900</u>	<u>1.207.894</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.986.123</u></b>	<b><u>4.600.515</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.432.878</u></b>	<b><u>8.431.674</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	200.000	4.084.375	600.000	4.884.375
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Resultatdisponering	0	-1.053.216	600.000	-453.216
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	3.031.159	600.000	3.831.159
Udloddet udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Resultatdisponering	0	215.596	0	215.596
	<b>200.000</b>	<b>3.246.755</b>	<b>0</b>	<b>3.446.755</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	39.000	0
	<u>39.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	192.678	61.236
	<u>192.678</u>	<u>61.236</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.083.679	6.083.679
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>6.083.679</u>	<u>6.083.679</u>
Regulering til dagsværdi primo	2.345.576	3.166.110
Årets regulering til dagsværdi	0	-820.534
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>2.345.576</u>	<u>2.345.576</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>8.429.255</u>	<u>8.429.255</u>

Selskabets investeringsejendom består af 13 lejligheder beliggende i Grindsted.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 6,50% for lejligheder beliggende i Grindsted.

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.214.678	17.397	3.197.281	3.104.000
Deposita	184.942	0	184.942	184.942
	<u>3.399.620</u>	<u>17.397</u>	<u>3.382.223</u>	<u>3.288.942</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.215 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.429 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Banegårdsvej, Grindsted ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### 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 og 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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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