

EJENDOMSAKTIESELSKABET HOVEDGADEN 48-50
Hovedgaden 50, 6971 Spjald

CVR-nr. 26 99 75 93

Årsrapport

1. maj 2022 - 30. april 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. september 2023.

Michael Bundgaard Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for EJENDOMSAKTIESELSKABET HOVEDGADEN 48-50.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spjald, den 18. september 2023

Direktion

Michael Bundgaard Hansen
Direktør

Bestyrelse

Hans Jørgen Olesen
Formand

Ole Møller Ramsing

Michael Bundgaard Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i EJENDOMSAKTIESELSKABET HOVEDGADEN 48-50

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET HOVEDGADEN 48-50 for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 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 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.

Herning, den 18. september 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor
mne33753

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJENDOMSAKTIESELSKABET HOVEDGADEN 48-50 Hovedgaden 50 6971 Spjald CVR-nr.: 26 99 75 93 Stiftet: 22. december 2003 Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Bestyrelse	Hans Jørgen Olesen, Formand Ole Møller Ramsing Michael Bundgaard Hansen
Direktion	Michael Bundgaard Hansen, Direktør
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Modervirksomhed	MH Spjald Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 329.370 kr. mod 580.183 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 184.286 kr. mod 407.330 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET HOVEDGADEN 48-50 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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 administration.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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. 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 ejendommens dagsværdi. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter EJENDOMSAKTIESELSKABET HOVEDGADEN 48-50 solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	329.370	580.183
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-3.507	0
Driftsresultat	325.863	580.183
1 Øvrige finansielle omkostninger	-89.279	-58.437
Resultat før skat	236.584	521.746
Skat af årets resultat	-52.298	-114.416
Årets resultat	184.286	407.330
 Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.200.000
Overføres til overført resultat	184.286	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.792.670
Disponeret i alt	184.286	407.330

Balance 30. april

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	417.298	0
3	Investeringsejendomme	<u>5.500.000</u>	<u>5.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.917.298</u>	<u>5.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.917.298</u>	<u>5.500.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	158.337	0
	Andre tilgodehavender	<u>62.027</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>220.364</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>32.850</u>	<u>49.219</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>253.214</u>	<u>49.219</u>
	Aktiver i alt	<u>6.170.512</u>	<u>5.549.219</u>

Balance 30. april

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		756.271	571.985
Egenkapital i alt		<u>1.356.271</u>	<u>1.171.985</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		800.000	749.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>800.000</u>	<u>749.000</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		3.068.971	3.220.079
Deposita		189.700	189.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.258.671</u>	<u>3.409.779</u>
Gæld til pengeinstitutter		462.856	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		185.000	16.663
Selskabsskat		87.714	141.174
Anden gæld		0	40.618
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>755.570</u>	<u>218.455</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.014.241</u>	<u>3.628.234</u>
Passiver i alt		<u>6.170.512</u>	<u>5.549.219</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2021	600.000	3.364.655	3.964.655
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.792.670	-2.792.670
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.200.000	3.200.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-3.200.000	-3.200.000
Egenkapital 1. maj 2022	600.000	571.985	1.171.985
Årets overførte overskud eller underskud	0	184.286	184.286
	<u>600.000</u>	<u>756.271</u>	<u>1.356.271</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	89.279	58.437
	89.279	58.437
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	420.805	0
Kostpris 30. april 2023	420.805	0
Årets afskrivninger	-3.507	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	-3.507	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	417.298	0
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2022	5.639.668	5.639.668
Kostpris 30. april 2023	5.639.668	5.639.668
Regulering til dagsværdi 1. maj 2022	-139.668	-139.668
Regulering til dagsværdi 30. april 2023	-139.668	-139.668
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	5.500.000	5.500.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
12	5.315.000	5.315.000	-185.000
11,5	5.500.000	5.500.000	0
11	5.780.000	5.780.000	280.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.069 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 5.500 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 350 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MH Spjald Holding ApS, CVR-nr. 36 39 30 76, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.