

EJENDOMSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 ApS

**Industriområdet 25
8732 Hovedgård**

CVR-nr. 27 95 88 85

Årsrapport for 2022/23

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 07/06 2023

Kresten Anker Olesen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023	9
Balance pr. 30. april 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJENDOMSSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 ApS
Industriområdet 25
8732 Hovedgård

CVR-nr.: 27 95 88 85
Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Hjemsted: Horsens

Direktion

Kresten Anker Olesen, direktør
Jens Kristian Olesen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for EJENDOMSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 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. april 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 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.

Hovedgård, den 7. juni 2023

Direktion

Kresten Anker Olesen
direktør

Jens Kristian Olesen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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.

Horsens, den 7. juni 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28681

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 573.980, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 7.076.593.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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, tomme lejemål, forsikringer, honorarer, gebyrer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

I dagsværdireserven indregnes årets ændring i værdiregulering af sikringsinstrumenter.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		860.751	857.267
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>3.200.000</u>
Resultat før finansielle poster		860.751	4.057.267
Finansielle indtægter		169.944	0
Finansielle omkostninger		<u>(296.106)</u>	<u>(154.152)</u>
Resultat før skat		734.589	3.903.115
Skat af årets resultat	1	<u>(160.609)</u>	<u>(858.686)</u>
Årets resultat		<u>573.980</u>	<u>3.044.429</u>
Overført resultat		<u>573.980</u>	<u>3.044.429</u>
		<u>573.980</u>	<u>3.044.429</u>

Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	12.000.000	12.000.000
Materielle anlægsaktiver		12.000.000	12.000.000
Andre tilgodehavender	3,4	112.850	0
Finansielle anlægsaktiver		112.850	0
Anlægsaktiver i alt		12.112.850	12.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.087.066	99.328
Andre tilgodehavender		95.977	54.905
Periodeafgrænsningsposter		20.710	20.375
Tilgodehavender		1.203.753	174.608
Likvide beholdninger		355.272	948.563
Omsætningsaktiver i alt		1.559.025	1.123.171
Aktiver i alt		13.671.875	13.123.171

Balance pr. 30. april 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for dagsværdi af sikring		88.023	288.490
Overført resultat		5.988.570	5.082.347
Egenkapital	3	<u>7.076.593</u>	<u>6.370.837</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.735.353	1.537.576
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.735.353</u>	<u>1.537.576</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.232.537	2.474.548
Deposita		315.557	357.366
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser		0	48.081
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.548.094</u>	<u>2.879.995</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	257.000	271.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.889	58.357
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.829.668	1.780.698
Anden gæld		133.800	113.752
Periodeafgrænsningsposter		38.478	102.878
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser		0	8.013
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.311.835</u>	<u>2.334.763</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.859.929</u>	<u>5.214.758</u>
Passiver i alt		<u>13.671.875</u>	<u>13.123.171</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	3		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi af sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	1.000.000	288.490	5.082.347	6.370.837
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	168.944	0	168.944
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	(332.243)	332.243	0
Årets resultat	0	0	573.980	573.980
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(37.168)	0	(37.168)
Egenkapital 30. april 2023	1.000.000	88.023	5.988.570	7.076.593

Noter til årsrapporten

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>160.609</u>	<u>858.686</u>
	<u>160.609</u>	<u>858.686</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2022		<u>10.821.228</u>
Kostpris 30. april 2023		<u>10.821.228</u>
Værdireguleringer 1. maj 2022		<u>1.178.772</u>
Værdireguleringer 30. april 2023		<u>1.178.772</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023		<u>12.000.000</u>

Noter til årsrapporten

2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0%.

Driftsomkostningerne udgør mellem 25 % og 30 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 10 % og 15 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2023 er der anvendt afkastkrav på 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	12.989.000	12.000.000	11.151.000
Ændring i dagsværdi	989.000	0	(849.000)

3 Oplysning om dagsværdi

Renteswap

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	168.944	261.333
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	112.850	(56.094)

Noter til årsrapporten

4 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre tilgodehavender</u>
Kostpris 1. maj 2022	0
Tilgang i årets løb	<u>112.850</u>
Kostpris 30. april 2023	<u>112.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>112.850</u>

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme på realkreditgæld. Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse. De indgåede renteswaps bytter variable renter (CIBOR 3M) med en fast rente i niveauet 2,01 % og dækker en restgæld på 2.507 t.kr. Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 6 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 30. april 2023, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. maj 2022</u>	<u>Gæld</u> <u>30. april 2023</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.745.613	2.232.537	257.000	948.000
Deposita	357.366	315.557	0	0
Afledte finansielle instrumenter, forpligtelser	<u>56.094</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.159.073</u>	<u>2.548.094</u>	<u>257.000</u>	<u>948.000</u>

Noter til årsrapporten

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FOAPS Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 2.490 tkr., er der givet pant i grund og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 12.000 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Sydbank A/S pr. 30. april 2023, er deponeret ejerpantebreve i matr. nr. 1AØ Hasselager by, Kolt for 3.500 t.kr.