



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø
Fulbyvej 4 P
4180 Sorø**

CVR nummer 31768942

**Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024
(17. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2024

**Mogens Pihl
Dirigent**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/2024	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2023/2024	11
Anvendt regnskabspraksis	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Interessentskabet I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø
Fulbyvej 4 P
4180 Sorø

CVR-nr.: 31 76 89 42

Direktion Mogens Pihl

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 17. september 2024

Direktion

Mogens Pihl

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø

Vi har opstillet årsregnskabet for I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af interessentskabets 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 revisoreres 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.

Slagelse, den 17. september 2024

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

LEDELSESBERETNING

Interessentskabets væsentligste aktiviteter

Interessentskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve, renovere, udleje og sælge fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Årets resultat er påvirket af netto nedskrivning på selskabets investeringsejendomme på t.kr. 150. Derudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/2024	2022/2023
Bruttofortjeneste	432.061	531.507
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	432.061	531.507
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-150.000	200.000
Resultat før finansielle poster	282.061	731.507
Finansielle indtægter	76.588	100.500
Andre finansielle omkostninger	-57.779	-44.615
Resultat før skat	300.870	787.392
ÅRETS RESULTAT	300.870	787.392
Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	923.443	0
Overført resultat	-622.573	787.392
DISPONERET I ALT	300.870	787.392

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

AKTIVER

	2024	2023
3 Investeringsejendomme	9.622.037	7.550.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	9.622.037	7.550.000
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	875.211	1.217.754
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	875.211	1.217.754
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	10.497.248	8.767.754
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	271.450	838.416
Andre tilgodehavender	0	9.205
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	271.450	847.621
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	271.450	847.621
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	10.768.698	9.615.375
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Overført resultat	6.907.850	7.530.423
EGENKAPITAL	6.907.850	7.530.423
Prioritetsgæld	2.570.126	1.774.321
Deposita	216.550	212.450
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	760.160	0
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.546.836	1.986.771
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	99.431	54.709
Anden gæld	214.581	43.472
Kortfristede gældsforpligtelser	314.012	98.181
GÆLD	3.860.848	2.084.952
PASSIVER	10.768.698	9.615.375
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Overført resultat, primo	7.530.423	6.743.031
Årets resultat	-622.573	787.392
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	6.907.850	7.530.423
	<hr/>	<hr/>
Ekstraordinær udbytte	923.443	0
Hævning	-923.443	0
	<hr/>	<hr/>
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	6.907.850	7.530.423
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 457, en forventet udlejningsprocent på 95% og et afkastkrav på mellem 5,50 og 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Sorø og Ruds Vedby. Tomgangen har været historisk lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

I ejendommene er der på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.kr. 662.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.346.680
Tilgang i årets løb	2.222.037
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2024	7.568.717
	<hr/>
Opskrivninger, primo	2.203.320
Årets opskrivninger	-150.000
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2024	2.053.320
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2024	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>9.622.037</u>

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Sorø og Ruds Vedby. Investeringsejendommene er jfr. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model med udtagelse af ny erhvervet ejendom der er under renovering. Denne optages til anskaffelsessum.

Følgende afkastkrav er fastsat for den enkelte ejendomstype:

- Boligejendomme i Sorø 5,50%
- Boligejendom i Ruds Vedby 7,25%

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 600.000. For forudsætninger omkring udlejning henvises til note 1.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2.669.557	99.431	2.182.332
Deposita	216.550	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	760.160	0	0
	<u>3.646.267</u>	<u>99.431</u>	<u>2.182.332</u>
		2024	2023
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
<i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i>			
Investeringsejendomme		<u>7.400.000</u>	<u>7.550.000</u>
		7.400.000	7.550.000
<i>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</i>			
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>	<u>200.000</u>
		0	200.000
<i>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</i>			
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		<u>-150.000</u>	<u>0</u>
		-150.000	0

NOTER

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på nom. 2.000.000 med en restgæld på kr. 1.879.665 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2024 kr. 4.100.000

Prioritetsgæld på nom. 1.330.000 med en restgæld på kr. 808.692 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2024 kr. 2.222.037.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø for 2023/2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og investeringsejendommens driftsomkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i forhold til de indgående kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af virksomhedens resultat udgiftsføres ikke i resultatopgørelsen, da denne skat påhviler indehaverne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentning for erhvervsjendomme indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mogens Pihl

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mogens Peder Kofoed Pihl

Direktør

ID: e11e592c-1452-4007-b230-4e2aa72a0e10

Tidspunkt for underskrift: 17-09-2024 kl.: 13:43:16

Underskrevet med MitID



Helle Ebsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Helle Vestergård Ebsen

Revisor

ID: b8e47cae-8058-456f-97da-5daf9cb23f48

Tidspunkt for underskrift: 17-09-2024 kl.: 13:46:43

Underskrevet med MitID



Mogens Pihl

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mogens Peder Kofoed Pihl

Dirigent

ID: e11e592c-1452-4007-b230-4e2aa72a0e10

Tidspunkt for underskrift: 17-09-2024 kl.: 13:49:03

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c8c2a9zHsqY252063617

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.