

Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS
Frederiksholmsvej 2, 2630 Taastrup

CVR-nr. 33 06 07 26

Årsrapport
2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024

Mikkel Hvidt Kessler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 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.

Taastrup, den 2. juli 2024

Direktion

Mikkel Hvidt Kessler

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Skjern, den 2. juli 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Olesen
statsautoriseret revisor
mne43455

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 ApS Frederiksholmsvej 2 2630 Taastrup
	CVR-nr.: 33 06 07 26
	Hjemsted: Høje Taastrup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mikkel Hvidt Kessler
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Bankforbindelse	Jyske Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventning til investeringsejendommenes fremtidige indtjening ud fra beliggenhed samt konjunkturerne i det nuværende marked. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Ejendommene er målt ud fra et afkastkrav på 3,75 % (3,75 % i 2022).

Der henvises endvidere til regnskabsnoter for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 145 t.kr. mod 101 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -30 t.kr. mod 23 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Det er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift, at den nødvendige likviditet fortsat stilles til rådighed for selskabet. Ejendommene har historisk set været fuldt udlejet, og forventes også at være det fremover. Som følge af stigende renteniveau og kommende afdrag på realkreditgæld, har selskabets ejerkreds tilkendegivet at ville stille nødvendig likviditet til rådighed for selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. marts 2013 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.

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 nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning udgøres af lejeindtægter og indregnes i den periode lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	144.895	100.597
Øvrige finansielle omkostninger	-188.659	-76.628
Resultat før skat	-43.764	23.969
2 Skat af årets resultat	14.009	-1.298
Årets resultat	-29.755	22.671
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	22.671
Disponeret fra overført resultat	-29.755	0
Disponeret i alt	-29.755	22.671

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>4.550.000</u>	<u>4.550.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.550.000</u>	<u>4.550.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.550.000</u>	<u>4.550.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>11.403</u>	<u>11.403</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>11.403</u>	<u>11.403</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>27.013</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.403</u>	<u>38.416</u>
	Aktiver i alt	<u>4.561.403</u>	<u>4.588.416</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	808.062	837.817
Egenkapital i alt	888.062	917.817
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	117.262	131.271
Hensatte forpligtelser i alt	117.262	131.271
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.455.930	2.529.648
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.455.930	2.529.648
Kortfristet del af langfristet gæld	83.196	23.850
Gæld til pengeinstitutter	871.217	883.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	39.908
Selskabsskat	16.136	16.136
Anden gæld	110.850	46.481
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.100.149	1.009.680
Gældsforpligtelser i alt	3.556.079	3.539.328
Passiver i alt	4.561.403	4.588.416

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 5 Eventualposter
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	815.146	895.146
Årets overførte overskud eller underskud	0	22.671	22.671
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	837.817	917.817
Årets overførte overskud eller underskud	0	-29.755	-29.755
	80.000	808.062	888.062

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventning til investerings- ejendommenes fremtidige indtjening ud fra beliggenhed samt konjunkturerne i det nuværende marked. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Ejendommene er målt ud fra et afkastkrav på 3,75 % (3,75 % i 2022).

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	5.698
Årets regulering af udskudt skat	-14.009	-4.603
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>203</u>
	<u>-14.009</u>	<u>1.298</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>3.752.729</u>	<u>3.752.729</u>
Kostpris 31. december	<u>3.752.729</u>	<u>3.752.729</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>797.271</u>	<u>797.271</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>797.271</u>	<u>797.271</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.550.000</u>	<u>4.550.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 271 m² beliggende i Esbjerg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi 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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Herudover er foretaget vurdering af lokal ejendomsmægler som også indgår i vurderingen. Ved fastsættelse af afkastkravet er der taget udgangspunkt i Colliers offentliggjorte afkastkrav for bolig i Esbjerg, for primær beliggenhed. Denne udgør 5,13 % for 4. kvartal 2023, mens der ved beregningen er brugt et afkastkrav på 3,75 %.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For begge boligejendomme er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100 % fastholdes.
- Der budgetteres med omkostninger svarende til 10 % af lejen for begge ejendomme.
- Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme, hvor vurderingen udgør 5 mio. kr.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.550 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 958 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 888 t.kr. til 47 t.kr. (efter indregning af skatteeffekt).

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.539.126	2.553.498
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-83.196</u>	<u>-23.850</u>
	<u>2.455.930</u>	<u>2.529.648</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.122.435</u>	<u>2.161.264</u>

5. Eventualposter

Ingen.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.574 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.550 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	4.550.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

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.

Mikkel Hvidt Kessler

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Hvidt Kessler

Direktør

ID: 6428a093-5a21-48ab-b221-c7b5e8298344

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 08:08:51

Underskrevet med MitID



Morten Olesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Olesen

Revisor

ID: 7ef3ba51-f3ef-453d-9ab0-167dcf3285a8

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 08:27:37

Underskrevet med MitID



Mikkel Hvidt Kessler

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mikkel Hvidt Kessler

Dirigent

ID: 6428a093-5a21-48ab-b221-c7b5e8298344

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2024 kl.: 08:40:40

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c9b418sYHSg251926369

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.