



Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET AF 23. APRIL 2015 APS

PARADISÆBLEVEJ 4 5. 2., 2500 VALBY

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. juli 2024

Lasse Sixhøj Hockerup

CVR-NR. 36 72 63 26

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS Paradisæblevej 4 5. 2. 2500 Valby
	CVR-nr.: 36 72 63 26
	Stiftet: 23. april 2015
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Hans-Bo Hyldig
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 10. juli 2024

Direktion:

Hans-Bo Hyldig

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Roskilde, den 10. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33210

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomserhvervelse, herunder udlejning og videresalg, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -7.787 kr. mod sidste års resultat på 23.703 kr. Ledelsen accepterer resultatet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
NETTOOMSÆTNING		176.000	183.952
Eksterne omkostninger.....		-57.819	-90.420
BRUTTORESULTAT		118.181	93.532
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.000	5.000
DRIFTSRESULTAT		113.181	98.532
Andre finansielle omkostninger.....		-123.154	-68.015
RESULTAT FØR SKAT		-9.973	30.517
Skat af årets resultat.....	1	2.186	-6.814
ÅRETS RESULTAT		-7.787	23.703
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-7.787	23.703
I ALT		-7.787	23.703

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		2.730.000	2.735.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.730.000	2.735.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.730.000	2.735.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.000	3.000
Periodeafgrænsningsposter.....		8.975	8.667
Tilgodehavender.....		12.975	11.667
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.975	11.667
AKTIVER.....		2.742.975	2.746.667
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		411.965	419.752
EGENKAPITAL.....		461.965	469.752
Hensættelse til udskudt skat.....		16.771	18.957
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		16.771	18.957
Banklån.....		1.741.104	1.774.761
Selskabsskat.....		0	5.500
Anden gæld.....		16.000	37.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.757.104	1.817.261
Gæld til pengeinstitutter.....		419.610	433.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.500	7.500
Gæld til associerede virksomheder.....		80.000	0
Anden gæld.....		25	29
Kortfristede gældsforpligtelser.....		507.135	440.697
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.264.239	2.257.958
PASSIVER.....		2.742.975	2.746.667
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	50.000	419.752	469.752
Forslag til resultatdisponering.....		-7.787	-7.787
Egenkapital 30. juni 2024.....	50.000	411.965	461.965

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	5.500	
Regulering af udskudt skat.....	-2.186	1.314	
	-2.186	6.814	

Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. juli 2023.....	2.657.501	
Kostpris 30. juni 2024.....	2.657.501	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....	77.499	
Årets værdireguleringer.....	-5.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....	72.499	

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024..... 2.730.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 30. juni 2024.....	2.730.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-5.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

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, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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

Ejendommen er beliggende i Roskilde.

Normalafkastet er opgjort til 127 tkr. med en udlejningsprocent på 100% samt omkostninger til vedligeholdelse på 4 tkr. årligt.

Ved beregningen for boligudlejningsejendomme er anvendt et afkast på 4,65%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,65% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Roskilde og omegn.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					3
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	
Banklån.....	1.781.104	40.000	1.581.104	1.822.261	
Selskabsskat.....	0	0	0	5.500	
Depositum.....	16.000	0	16.000	37.000	
	1.797.104	40.000	1.597.104	1.864.761	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden stillet ejerpantebreve på nominelt 2.200 tkr. i investeringsejendomme med følgende regnskabsmæssige værdier:					
Investeringsejendomme.....				2.730.000	
 Medarbejderforhold					 5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:					
			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 23. april 2015 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom, administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.