

Ejd.selskabet Ågade ApS

Mosevej 6, 7160 Tørring

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2022

CVR-nr. 37 93 79 59

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

Thomas Nørum
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejd.selskabet Ågade ApS.

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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 18. april 2023

Direktion

Thomas Nørum
Direktør

Bestyrelse

Palle Lund
Formand

Jan Helbech Therkildsen

Thomas Nørum

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejd.selskabet Ågade ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejd.selskabet Ågade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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.

Tørring, den 18. april 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard

statsautoriseret revisor
mne32857

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|---|
| Selskabet | Ejd.selskabet Ågade ApS Mosevej 6 7160 Tørring |
| | CVR-nr.: 37 93 79 59 Stiftet: 10. august 2016 Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår |
| Bestyrelse | Palle Lund, Formand Jan Helbech Therkildsen Thomas Nørum |
| Direktion | Thomas Nørum, Direktør |
| Revisor | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at drive udlejningsejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 604.837 kr. mod 525.491 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 335.763 kr. mod 563.385 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejd.selskabet Ågade 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 tilbageførslers 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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

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

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 danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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. 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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 i de respektive lande, 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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 604.837 | 525.491 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -125.000 | 250.000 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -48.512 | -51.883 |
| Resultat før skat | 431.325 | 723.608 |
| Skat af årets resultat | -95.562 | -160.223 |
| Årets resultat | 335.763 | 563.385 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 150.000 |
| Overføres til overført resultat | 335.763 | 413.385 |
| Disponeret i alt | 335.763 | 563.385 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 12.125.000 | 12.250.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>12.125.000</u> | <u>12.250.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>12.125.000</u> | <u>12.250.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>446.291</u> | <u>429.202</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>446.292</u> | <u>429.203</u> |
| | Aktiver i alt | <u>12.571.292</u> | <u>12.679.203</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 60.000 | 60.000 |
| Overført resultat | 4.626.639 | 4.290.876 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 150.000 |
| Egenkapital i alt | <u>4.686.639</u> | <u>4.500.876</u> |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 986.345 | 1.013.235 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>986.345</u> | <u>1.013.235</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 6.405.463 | 6.611.285 |
| Deposita | 156.900 | 167.600 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>6.562.363</u> | <u>6.778.885</u> |
| | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 209.374 | 290.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 14.750 | 7.250 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 8.500 | 8.500 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 5.869 | 5.869 |
| Selskabsskat | 97.452 | 74.588 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>335.945</u> | <u>386.207</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>6.898.308</u> | <u>7.165.092</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>12.571.292</u> | <u>12.679.203</u> |

1 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--|--------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 60.000 | 3.877.491 | 150.000 | 4.087.491 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -150.000 | -150.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 413.385 | 150.000 | 563.385 |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 60.000 | 4.290.876 | 150.000 | 4.500.876 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -150.000 | -150.000 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 335.763 | 0 | 335.763 |
| | 60.000 | 4.626.639 | 0 | 4.686.639 |

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> | |
|--|------------------------------------|-----------------|
| Dagsværdi 31. december 2022 | | 12.125.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | <u>-125.000</u> |

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>48.512</u> | <u>51.883</u> |
| | <u>48.512</u> | <u>51.883</u> |

3. Investeringsejendomme

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | <u>7.575.201</u> | <u>7.575.201</u> |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>7.575.201</u> | <u>7.575.201</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2022 | 4.674.799 | 4.424.799 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>-125.000</u> | <u>250.000</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2022 | <u>4.549.799</u> | <u>4.674.799</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>12.125.000</u> | <u>12.250.000</u> |

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|------------------------------------|-------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 4,75% |
|------------------------------------|-------|

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)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.085 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.687 t.kr. til 2.602 t.kr.

4. Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 6.614.837 | 6.901.285 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-209.374</u> | <u>-290.000</u> |
| | <u>6.405.463</u> | <u>6.611.285</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>5.611.879</u> | <u>5.450.000</u> |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.615 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.125 t.kr.