

Ejd.selskabet Ågade ApS

Mosevej 6, 7160 Tørring

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2023

CVR-nr. 37 93 79 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2024.

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 2023

- 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 29. maj 2024

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 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 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 29. maj 2024

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
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 604.740 kr. mod 604.837 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -341.969 kr. mod 335.763 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning på selskabets ejendom med t.kr. 775. Ejendommen er indregnet til vurderet dagsværdi.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

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 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, omkostninger vedrørende investeringsejendom 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, 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 budgettede 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.

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 investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 balance dagens 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	604.740	604.837
Værdiregulering af investeringsejendomme	-775.000	-125.000
Andre finansielle indtægter	351	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-267.117	-48.512
Resultat før skat	-437.026	431.325
Skat af årets resultat	95.057	-95.562
Årets resultat	-341.969	335.763
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	335.763
Disponeret fra overført resultat	-341.969	0
Disponeret i alt	-341.969	335.763

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	11.350.000	12.125.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.350.000</u>	<u>12.125.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.350.000</u>	<u>12.125.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1</u>
	Likvide beholdninger	<u>440.978</u>	<u>446.292</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>440.978</u>	<u>446.293</u>
	Aktiver i alt	<u>11.790.978</u>	<u>12.571.293</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Overført resultat	4.284.671	4.626.640
Egenkapital i alt	4.344.671	4.686.640
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	822.164	986.345
Hensatte forpligtelser i alt	822.164	986.345
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	6.430.000	6.405.463
Deposita	151.700	156.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.581.700</u>	<u>6.562.363</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	209.374
Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.950	14.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.500	8.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.869	5.869
Selskabsskat	13.124	97.452
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>42.443</u>	<u>335.945</u>
Gældsforpligtelser i alt	6.624.143	6.898.308
Passiver i alt	11.790.978	12.571.293

1 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	60.000	4.290.877	150.000	4.500.877
Udloddet udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>335.763</u>	<u>0</u>	<u>335.763</u>
Egenkapital 1. januar 2023	60.000	4.626.640	0	4.686.640
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-341.969</u>	<u>0</u>	<u>-341.969</u>
	<u>60.000</u>	<u>4.284.671</u>	<u>0</u>	<u>4.344.671</u>

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	
Dagsværdi 31. december 2023		11.350.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-775.000</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>267.117</u>	<u>48.512</u>
	<u>267.117</u>	<u>48.512</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	<u>7.575.201</u>	<u>7.575.201</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>7.575.201</u>	<u>7.575.201</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	4.549.799	4.674.799
Årets regulering til dagsværdi	<u>-775.000</u>	<u>-125.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>3.774.799</u>	<u>4.549.799</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>11.350.000</u>	<u>12.125.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af to boligejendomme på i alt 720 m² beliggende i Tørring.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, bolig (%)	5	4,5

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen beliggende i Tørring er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 11.350 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 ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.031 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.260 t.kr.

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.430.000	6.614.837
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-209.374</u>
	<u>6.430.000</u>	<u>6.405.463</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.430.000</u>	<u>5.611.879</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.430 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.350 t.kr.