

Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS

Gilbjergvej 4, 6623 Vorbasse

Årsrapport for

2023

CVR-nr. 37 97 76 75

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2024.

Ole Holm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet af 1/9-16 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vorbasse, den 4. marts 2024

Direktion

Ole Holm

Hans Eg Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/9-16 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 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.

Esbjerg, den 4. marts 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS
Gilbjergvej 4
6623 Vorbasse

CVR-nr.: 37 97 76 75
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
6. regnskabsår

Direktion

Ole Holm
Hans Eg Jørgensen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/9-16 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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

Andre 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>
Bruttotab	-8.017	37.284
Øvrige finansielle omkostninger	-12.195	-13.772
Resultat før skat	-20.212	23.512
2 Skat af årets resultat	4.000	-13.772
Årets resultat	-16.212	9.740
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	9.740
Disponeret fra overført resultat	-16.212	0
Disponeret i alt	-16.212	9.740

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	612.801	612.801
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>612.801</u>	<u>612.801</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>612.801</u>	<u>612.801</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	4.000	1.228
	Andre tilgodehavender	10.490	16.227
	Periodeafgrænsningsposter	5.919	5.919
	Tilgodehavender i alt	<u>20.409</u>	<u>23.374</u>
	Likvide beholdninger	<u>36.130</u>	<u>65.977</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>56.539</u>	<u>89.351</u>
	Aktiver i alt	<u>669.340</u>	<u>702.152</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	226.034	242.246
	Egenkapital i alt	<u>276.034</u>	<u>292.246</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	11.000	15.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>11.000</u>	<u>15.000</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	358.791	371.778
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>358.791</u>	<u>371.778</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	13.000	12.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.750	6.750
	Anden gæld	3.765	3.578
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.515</u>	<u>23.128</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>382.306</u>	<u>394.906</u>
	 Passiver i alt	 <u>669.340</u>	 <u>702.152</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom og udlejning samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	2.772
Årets regulering af udskudt skat	<u>-4.000</u>	<u>11.000</u>
	<u>-4.000</u>	<u>13.772</u>

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>612.801</u>	<u>612.801</u>
Kostpris ultimo	<u>612.801</u>	<u>612.801</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>612.801</u>	<u>612.801</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en beboelses- og forretningsejendom, som er beliggende i Hejnsvig.

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. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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 (%)	9 %	9 %
Afkastkrav, erhverv (%)	9 %	9 %

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 613 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 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 63 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 78 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	242.246	232.506
Årets overførte overskud eller underskud	-16.212	9.740
	<u>226.034</u>	<u>242.246</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	371.791	384.578
Heraf forfalder inden for 1 år	-13.000	-12.800
	<u>358.791</u>	<u>371.778</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>303.884</u>	<u>318.012</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 372 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 613 t.kr.