

Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS

Gilbjergvej 4, 6623 Vorbasse

Årsrapport for

2022

CVR-nr. 37 97 76 75

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2023.

Ole Holm
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vorbasse, den 4. maj 2023

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 2022 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 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 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. maj 2023

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 5. 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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. Ejendommene værdiansættes ud fra 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 ejendomme”.

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.

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 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

Andre 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	37.284	98.468
Øvrige finansielle omkostninger	-13.772	-13.910
Resultat før skat	23.512	84.558
2 Skat af årets resultat	-13.772	-20.126
Årets resultat	9.740	64.432
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	50.000
Overføres til overført resultat	9.740	14.432
Disponeret i alt	9.740	64.432

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		
4 Tilgodehavende selskabsskat	1.228	0
Andre tilgodehavender	16.227	1.985
Periodeafgrænsningsposter	5.919	5.919
Tilgodehavender i alt	<u>23.374</u>	<u>7.904</u>
Likvide beholdninger	<u>65.977</u>	<u>132.195</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>89.351</u>	<u>140.099</u>
Aktiver i alt	<u>702.152</u>	<u>752.900</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	242.246	232.506
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	50.000
Egenkapital i alt	<u>292.246</u>	<u>332.506</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	15.000	4.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>15.000</u>	<u>4.000</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	371.778	384.613
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>371.778</u>	<u>384.613</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	12.800	12.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.750	6.750
Selskabsskat	0	10.126
Anden gæld	3.578	2.405
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.128</u>	<u>31.781</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>394.906</u>	<u>416.394</u>
Passiver i alt	<u>702.152</u>	<u>752.900</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
8 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>2022</u>	<u>2021</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.772	16.126
Årets regulering af udskudt skat	<u>11.000</u>	<u>4.000</u>
	<u>13.772</u>	<u>20.126</u>

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	612.801	621.598
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-8.797</u>
Kostpris ultimo	<u>612.801</u>	<u>612.801</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>612.801</u>	<u>612.801</u>

Investeringsejendommene omfatter en beboelses- og forretningsejendom, som er beliggende i Hejnsvig.

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 anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastkravet er fastsat til 9 % i 2022.

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 61 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 292 t.kr. til 231 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 76 t.kr. Egenkapital vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 292 t.kr. til 368 t.kr.

4. Tilgodehavende selskabsskat

Skyldig selskabsskat primo	-10.126	-3.614
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	<u>10.126</u>	<u>3.614</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-2.772	-16.126
Betalt acontoskat for indeværende år	<u>4.000</u>	<u>6.000</u>
	<u>1.228</u>	<u>-10.126</u>

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

6. Overført resultat

Overført resultat primo	232.506	218.074
Årets overførte overskud eller underskud	<u>9.740</u>	<u>14.432</u>
	<u>242.246</u>	<u>232.506</u>

7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	384.578	397.113
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-12.800</u>	<u>-12.500</u>
	<u>371.778</u>	<u>384.613</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>318.012</u>	<u>331.862</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 385 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 613 t.kr.

Ole Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Holm

Direktør

ID: dce0e02a-9c17-406b-85f6-2453cd211c3e

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 14:29:41

Underskrevet med MitID



Hans Eg Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Eg Jørgensen

Direktør

ID: 4860391e-7e34-4b1e-861f-f09960ec37ae

Tidspunkt for underskrift: 05-05-2023 kl.: 22:41:07

Underskrevet med MitID



Ole Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Holm

Dirigent

ID: dce0e02a-9c17-406b-85f6-2453cd211c3e

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 08:20:10

Underskrevet med MitID



Lars Æbelø-Nielsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Æbelø-Nielsen

Revisor

ID: 1255072680634

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 07:28:45

Underskrevet med NemID

NEM ID