



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Ejendomsselskabet Sintrupvej 24, Brabrand ApS

Sintrupvej 24, 8220 Brabrand

CVR-nr. 38 80 67 69

Årsrapport

1. juni 2023 - 31. maj 2024

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

Carsten Andersen
Dirigent

København | Aarhus | Esbjerg | Kolding | Holstebro | Skive | Fredericia | Thisted | Nykøbing Mors | Fjerritslev | Vinderup | Hurup Thy | Hanstholm

RSM Danmark er medlem af RSM netværket og driver virksomhed under navnet RSM. RSM er et virksomhedsnavn, som anvendes af medlemmer af RSM netværket. Ethvert medlem af RSM netværket er et uafhængigt revisions- og rådgivningsfirma, som udøver virksomhed i eget navn. RSM netværket er ikke en selvstændig juridisk enhed i nogen jurisdiktion.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juni 2023 - 31. maj 2024	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 for Ejendomsselskabet Sintrupvej 24, Brabrand 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. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 4. juli 2024

Direktion

Frank Brian Andersen

Carsten Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sintrupvej 24, Brabrand ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sintrupvej 24, Brabrand ApS for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 revisoreres 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.

Aabyhøj, den 4. juli 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

John Lindholm Bode

statsautoriseret revisor
mne32840

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sintrupvej 24, Brabrand ApS Sintrupvej 24 8220 Brabrand
	CVR-nr.: 38 80 67 69
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
Direktion	Frank Brian Andersen Carsten Andersen
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sintrupvej 24, Brabrand ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme.

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.

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 budgetterede 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 udændret 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	401.783	400.414
Værdiregulering af investeringsejendomme	-248.240	-113.463
Andre finansielle indtægter	239.155	132.332
Øvrige finansielle omkostninger	-88.589	-48.325
Resultat før skat	304.109	370.958
Skat af årets resultat	-44.519	-15.839
Årets resultat	259.590	355.119
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	259.590	355.119
Disponeret i alt	259.590	355.119

Balance 31. maj

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>7.134.456</u>	<u>6.837.187</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.134.456</u>	<u>6.837.187</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.134.456</u>	<u>6.837.187</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>3.585.325</u>	<u>3.584.264</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.585.325</u>	<u>3.584.264</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.974</u>	<u>15.291</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.593.299</u>	<u>3.599.555</u>
	Aktiver i alt	<u>10.727.755</u>	<u>10.436.742</u>

Balance 31. maj

Passiver	2024	2023
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.873.310	7.613.720
Egenkapital i alt	<u>7.923.310</u>	<u>7.663.720</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.340.388	1.385.783
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.340.388</u>	<u>1.385.783</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Selskabsskat	67.914	79.298
Anden gæld	1.388.143	1.299.941
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.464.057	1.387.239
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.464.057</u>	<u>1.387.239</u>
Passiver i alt	<u>10.727.755</u>	<u>10.436.742</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, udlejning heraf samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>31/5 2024</u>	<u>31/5 2023</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juni 2023	6.950.650	6.950.650
Tilgang i årets løb	<u>545.509</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. maj 2024	<u>7.496.159</u>	<u>6.950.650</u>
Regulering til dagsværdi 1. juni 2023	-113.463	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-248.240</u>	<u>-113.463</u>
Regulering til dagsværdi 31. maj 2024	<u>-361.703</u>	<u>-113.463</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2024	<u>7.134.456</u>	<u>6.837.187</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendomme på i alt 1.992 m² beliggende i Aarhus omegn.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for ejendommen 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 værdiansættelse.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/5 2024</u>	<u>31/5 2023</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	5,75 %	6 %
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv (mdr.)	6 mdr.	6 mdr.

Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	3.582	3.432
---	-------	-------

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 7.135 t.kr. pr. 31. maj 2024. 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 afkastprocenten på 0,5%-point vil dagsværdien falde med 571 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 680 t.kr.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. 31-05-2024.

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31-05-2024.