

*Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS
Forbindelsesvejen 115
9400 Nørresundby*

CVR-nummer: 40 21 02 37

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13/6 2024

Kim Hamborg Sjørup

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis.....	5
-------------------------------	---

Resultatopgørelse.....	8
------------------------	---

Balance.....	9
--------------	---

Egenkapitalopgørelse.....	11
---------------------------	----

Noter	12
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 13/6 2024

Direktion

Anders Hesselvang

Kim Hamborg Sjørup

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Dirigent

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i året bestået af udlejning af erhvervslokaler og lejlighed til beboelse.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet forventes at oparbejde et overskud i 2024 som er på højde med resultat 2023.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Fravalg af revision

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Forbindelsesvejen 115 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, fratrukket ejendommens udgifter, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til

posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

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 samt for betalte aconto skatter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTORESULTAT	244.517	246.532
Andre finansielle indtægter	20	0
Andre finansielle omkostninger.....	122.364-	76.121-
RESULTAT FØR SKAT	122.173	170.411
1 Skat af årets resultat	27.214-	37.884-
ÅRETS RESULTAT	94.959	132.527
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	94.959	132.527
DISPONERET I ALT	94.959	132.527

AKTIVER

	2023	2022
2 Grunde og bygninger	3.069.250	3.069.250
Materielle anlægsaktiver	3.069.250	3.069.250
ANLÆGSAKTIVER	3.069.250	3.069.250
3 Selskabsskat.....	6.570	0
Tilgodehavender	6.570	0
Likvide beholdninger	14.922	52.302
OMSÆTNINGSAKTIVER	21.492	52.302
AKTIVER	3.090.742	3.121.552

PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	491.558	396.599
EGENKAPITAL.....	541.558	446.599
4 Hensættelse til udskudt skat	33.880	27.104
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	33.880	27.104
Prioritetsgæld.....	1.314.317	1.378.874
Kreditinstitutter.....	715.500	788.007
Deposita.....	19.500	19.500
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.049.317	2.186.381
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	101.806	70.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.500	13.500
6 Selskabsskat.....	0	25.108
Anden gæld.....	11.581	32.113
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	339.100	320.363
Kortfristede gældsforpligtelser.....	465.987	461.468
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.515.304	2.647.849
PASSIVER	3.090.742	3.121.552
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo.....	396.599	264.072
Årets resultat.....	94.959	132.527
Overført resultat ultimo.....	491.558	396.599
EGENKAPITAL.....	541.558	446.599

NOTER

	2023	2022
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	20.438	31.108
Regulering af udskudt skat	6.776	6.776
	<u>27.214</u>	<u>37.884</u>
Skat af årets resultat i alt		
		Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		3.069.250
Kostpris 31. december 2023		3.069.250
		<u>3.069.250</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		
	2023	2022
3 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	25.108-	27.302-
Skat af årets resultat	20.438-	31.108-
Regulering af tidligere års skat	0	4.000
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	25.108	23.302
Betalt ordinær aconto skat	8.000	6.000
Betalt frivillig aconto skat	19.008	0
	<u>6.570</u>	<u>25.108-</u>
Selskabsskat i alt		

NOTER

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel	
4 Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	3.069.250	2.915.250	154.000	
Omsætningsaktiver	14.922	14.922	0	
Langfristede gældsforpligtelser	2.049.317-	2.049.317-	0	
Kortfristede gældsforpligtelser	459.417-	459.417-	0	
	575.438	421.438	154.000	
Hensættelse til udskudt skat			33.880	
Hensættelser til udskudt skat primo			27.104	
Årets ændringer indregnet i resultatopgørelsen			6.776	
Hensættelse til udskudt skat			33.880	
		2023	2022	
			Restgæld efter 5 år	
5 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	
Prioritetsgæld	1.449.258	1.381.623	67.306	1.014.651
Kreditinstitutter	788.007	750.000	34.500	150.000-
Deposita	19.500	19.500	0	0
	2.256.765	2.151.123	101.806	864.651
			2023	2022
6 Selskabsskat				
Selskabsskat, primo			25.108	27.302
Skat af årets resultat			20.438	31.108
Regulering af tidligere års skat			0	4.000-
Betalt indkomstskat i regnskabsåret			25.108-	23.302-
Betalt ordinær aconto skat			8.000-	6.000-
Betalt frivillig aconto skat			19.008-	0
Selskabsskat i alt			6.570-	25.108

2023

2022

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen Eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for lån i kreditforening og pengeinstitut.

9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Anders Hesselvang (ejerandel 50 %)

Kim Hamborg Sjørup (ejerandel 50 %)