

**Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S
Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg**

**Årsrapport for
2022/23**

CVR-nr. 40 40 26 75

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2024.

Jesper Aunbøl
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. januar 2024

Direktion

Ejendomsselskabet Aunbøl A/S
Jesper Aunbøl

R.S.C. Rådgivning ApS
Rask Søndergaard Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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 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 27. januar 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S
Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 40 40 26 75
Stiftet: 29. april 2020
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Ejendomsselskabet Aunbøl A/S, Jesper Aunbøl
R.S.C. Rådgivning ApS, Rask Søndergaard Christensen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af ejendomme til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 205.495 kr. mod 359.243 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse A-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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Vareforbrug

Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendomme.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Lejeindtægter	727.300	707.639
1 Reparation og vedligeholdelse	-204.308	-137.508
Administrationsomkostninger	-82.339	-74.319
2 Driftsudgifter ejendomme	-164.745	-128.907
Resultat før finansielle poster	275.908	366.905
3 Andre finansielle indtægter	181	343
4 Øvrige finansielle omkostninger	-70.594	-8.005
Årets resultat	205.495	359.243
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	205.495	359.243
Disponeret i alt	205.495	359.243

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	5.600.000	5.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	4.970
	Periodeafgrænsningsposter	14.880	12.696
	Tilgodehavender i alt	<u>14.880</u>	<u>17.666</u>
	Likvide beholdninger	<u>78.111</u>	<u>684.867</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>92.991</u>	<u>702.533</u>
	Aktiver i alt	<u>5.692.991</u>	<u>6.302.533</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Kapitalindestående	<u>3.988.820</u>	<u>4.533.325</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.988.820</u>	<u>4.533.325</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.434.944</u>	<u>1.550.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.434.944</u>	<u>1.550.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	54.034	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.043	10.000
8	Anden gæld	<u>204.150</u>	<u>209.208</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>269.227</u>	<u>219.208</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.704.171</u>	<u>1.769.208</u>
	Passiver i alt	<u>5.692.991</u>	<u>6.302.533</u>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Reparation og vedligeholdelse		
Vicevært og trappevask	63.497	61.293
Maler- og murerarbejde	12.286	19.900
Snedker- og VVS arbejde	73.421	53.197
Elektriker	25.928	2.842
Diverse udgifter	29.176	276
	<u>204.308</u>	<u>137.508</u>
2. Driftsudgifter ejendomme		
Ejendomsskatter	52.167	53.143
Forsikringer	21.111	18.909
Udgifter til vand og el	27.135	23.163
Ind-/udflytningsrapporter	13.500	7.875
Varmetab	1.332	2.456
Tomgang	49.500	23.361
	<u>164.745</u>	<u>128.907</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Diverse renteindtægter	181	343
	<u>181</u>	<u>343</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	0	6.236
Renter, realkreditinstitutter	48.086	1.769
	<u>48.086</u>	<u>8.005</u>

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	<u>-1.300.000</u>	<u>-1.300.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	<u>-1.300.000</u>	<u>-1.300.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>

Investeringsejendomme består af en ejendom som benyttes til privatbeboelse. Ejendommen er beliggende i Esbjerg.

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 herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Afkastkrav, bolig	6,00
-------------------	------

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 5.600 t.kr. pr. 30. september 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 for ejendommen vil dagsværdien falde med kr. 1.027 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point for ejendommen vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.448 t.kr.

Noter

	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
6. Kapitalindestående		
Kapitalindestående Ejendomsselskabet Aunbøl A/S		
Saldo Primo	2.266.663	2.087.041
Årets resultat	102.747	179.622
Hævet kontant	<u>-375.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.994.410</u>	<u>2.266.663</u>
Kapitalindestående R.S.C. Rådgivning ApS		
Saldo Primo	2.266.662	2.087.041
Årets resultat	102.748	179.621
Hævet kontant	<u>-375.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.994.410</u>	<u>2.266.662</u>
Kapitalindestående i alt	<u>3.988.820</u>	<u>4.533.325</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitut	<u>1.488.978</u>	<u>1.550.000</u>
	1.488.978	1.550.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-54.034</u>	<u>0</u>
	<u>1.434.944</u>	<u>1.550.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.196.562</u>	<u>0</u>
8. Anden gæld		
Deposita	169.521	176.244
Varmeregnskab	29.707	32.964
Mellemregning Ejendomsselskabet Aunbøl A/S	4.067	0
Skyldige omkostninger	<u>855</u>	<u>0</u>
	<u>204.150</u>	<u>209.208</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.489 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 5.600 t.kr.		