

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

**Årsrapport for
2021/22**

CVR-nr. 40 40 26 75

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28. januar 2023

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 2021 - 30. september 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 28. januar 2023

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 359.243 kr. mod 593.172 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme”.

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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Lejeindtægter	707.639	683.620
2 Reparation og vedligeholdelse	-137.508	-105.792
3 Administrationsomkostninger	-74.319	-71.832
1 Driftsudgifter ejendomme	-128.907	-107.487
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	200.000
Resultat før finansielle poster	366.905	598.509
5 Andre finansielle indtægter	343	489
6 Øvrige finansielle omkostninger	-8.005	-5.826
Årets resultat	359.243	593.172
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	359.243	593.172
Disponeret i alt	359.243	593.172

Balance 30. september

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver			
7	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	4.970	2.685
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.696</u>	<u>31.339</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>17.666</u>	<u>34.024</u>
	Likvide beholdninger	<u>684.867</u>	<u>351.145</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>702.533</u>	<u>385.169</u>
	Aktiver i alt	<u>6.302.533</u>	<u>5.985.169</u>

Balance 30. september

Passiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
8	Kapitalindestående	4.533.325	4.174.082
	Egenkapital i alt	4.533.325	4.174.082
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	1.550.000	1.550.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.550.000</u>	<u>1.550.000</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	31.868
10	Anden gæld	209.208	229.219
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>219.208</u>	<u>261.087</u>
	Gældsforpligtelser i alt	1.769.208	1.811.087
	Passiver i alt	6.302.533	5.985.169

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Driftsudgifter ejendomme		
Ejendomsskatter	53.143	48.929
Forsikringer	18.909	17.695
Udgifter til vand og el	23.163	29.422
Ind-/udflytningsrapporter	7.875	5.625
Varmetab	2.456	1.688
Tomgang	23.361	4.128
	<u>128.907</u>	<u>107.487</u>
2. Reparation og vedligeholdelse		
Vicevært og trappevask	61.293	60.313
Maler- og murerarbejde	19.900	0
Snedker- og VVS arbejde	53.197	32.327
Elektriker	2.842	12.158
Diverse udgifter	276	994
	<u>137.508</u>	<u>105.792</u>
3. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	2.941	2.877
Regnskabsmæssig assistance	10.000	10.000
Administrationshonorar	52.950	51.405
Varmeregnskaber	8.178	7.300
GDPR	250	250
	<u>74.319</u>	<u>71.832</u>
4. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	0	200.000
	<u>0</u>	<u>200.000</u>
5. Andre finansielle indtægter		
Diverse renteindtægter	343	489
	<u>343</u>	<u>489</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
6. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	6.236	4.280
Renter, realkreditinstitutter	<u>1.769</u>	<u>1.546</u>
	<u>8.005</u>	<u>5.826</u>
	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2021	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	-1.300.000	-1.500.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>200.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2022	<u>-1.300.000</u>	<u>-1.300.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>

Investeringsejendomme består af 1 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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,50

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.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.100 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.533 t.kr. til 3.433 t.kr.

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 1.600 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 4.533 t.kr. til 6.133 t.kr.

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
8. Kapitalindestående		
Kapitalindestående Ejendomsselskabet Aunbøl A/S		
Saldo Primo	2.087.041	2.290.455
Årets resultat	179.622	296.586
Hævet kontant	<u>0</u>	<u>-500.000</u>
	<u>2.266.663</u>	<u>2.087.041</u>
Kapitalindestående R.S.C. Rådgivning ApS		
Saldo Primo	2.087.041	2.290.455
Årets resultat	179.621	296.586
Hævet kontant	<u>0</u>	<u>-500.000</u>
	<u>2.266.662</u>	<u>2.087.041</u>
Kapitalindestående i alt	<u>4.533.325</u>	<u>4.174.082</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitut	<u>1.550.000</u>	<u>1.550.000</u>
	1.550.000	1.550.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.550.000</u>	<u>1.550.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>1.231.349</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
10. Anden gæld		
Deposita	176.244	158.436
Varmeregnskab	32.964	40.681
Mellemregning	0	1.125
Mellemregning lejere	0	28.977
	<u>209.208</u>	<u>229.219</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.550 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 5.600 t.kr.