

Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S

Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg

Årsrapport for

2020/21

CVR-nr. 40 40 26 75

Indholdsfortegnelse

Side

	Påtegninger
1	Ledespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	Selskabsoplysninger
3	Selskabsoplysninger
	Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021
4	Anvendt regnskabspraksis
6	Resultatopgørelse
7	Balance
9	Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. november 2021

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 2020 - 30. september 2021 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 revisors 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. november 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor
mhe24721

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
Interessenter	Ejendomsselskabet Aunbøl A/S, Jesper Aunbøl R.S.C. Rådgivning ApS, Rask Søndergaard Christensen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

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 mellemværender 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 indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens 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 nettorealiseringsværdien 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Lejeindtægter	683.620	673.273
3 Reparation og vedligeholdelse	-105.792	-101.490
4 Administrationsomkostninger	-71.832	-73.044
2 Driftsudgifter ejendomme	-107.487	-104.216
5 Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	800.000
Resultat før finansielle poster	598.509	1.194.523
6 Andre finansielle indtægter	489	620
7 Øvrige finansielle omkostninger	-5.826	-3.973
Årets resultat	593.172	1.191.170
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	593.172	1.191.170
Disponeret i alt	593.172	1.191.170

Balance 30. september

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
8	Investeringsejendomme	<u>5.600.000</u>	<u>5.400.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.600.000</u>	<u>5.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.600.000</u>	<u>5.400.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	2.685	22.078
	Periodeafgrænsningsposter	<u>31.339</u>	<u>28.681</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>34.024</u>	<u>50.759</u>
	Likvide beholdninger	<u>351.145</u>	<u>925.003</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>385.169</u>	<u>975.762</u>
	Aktiver i alt	<u>5.985.169</u>	<u>6.375.762</u>

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Passiver		
Egenkapital		
9 Kapitalindestående	4.174.082	4.580.910
Egenkapital i alt	4.174.082	4.580.910
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	1.550.000	1.550.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.550.000	1.550.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.868	27.984
11 Anden gæld	229.219	216.868
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	261.087	244.852
Gældsforpligtelser i alt	1.811.087	1.794.852
Passiver i alt	5.985.169	6.375.762

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af ejendomme til beboelse.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
2. Driftsudgifter ejendomme		
Ejendomsskatter	48.929	44.960
Forsikringer	17.695	16.167
Udgifter til vand og el	29.422	29.264
Ind-/udflytningsrapporter	5.625	4.786
Varmetab	1.688	1.783
Tomgang	4.128	7.256
	<u>107.487</u>	<u>104.216</u>
3. Reparation og vedligeholdelse		
Vicevært og trappevask	60.313	65.980
Maler- og murerarbejde	0	11.495
Snedker- og VVS arbejde	32.327	6.411
Elektriker	12.158	6.436
Rengøring	0	2.549
Diverse udgifter	994	8.619
	<u>105.792</u>	<u>101.490</u>
4. Administrationsomkostninger		
Porto og gebyrer	2.877	3.154
Regnskabsmæssig assistance	10.000	12.125
Administrationshonorar	51.405	49.905
Varmeregnskaber	7.300	7.610
GDPR	250	250
	<u>71.832</u>	<u>73.044</u>
5. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	200.000	800.000
	<u>200.000</u>	<u>800.000</u>

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
6. Andre finansielle indtægter		
Diverse renteindtægter	489	620
	<u>489</u>	<u>620</u>
7. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	4.280	2.646
Renter, realkreditinstitutter	1.546	1.327
	<u>5.826</u>	<u>3.973</u>
	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020	6.900.000	6.900.000
Kostpris 30. september 2021	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2020	-1.500.000	-2.300.000
Årets regulering til dagsværdi	200.000	800.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2021	<u>-1.300.000</u>	<u>-1.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>5.600.000</u>	<u>5.400.000</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

Noter

8. Investeringsejendomme (fortsat)

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 1.300 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.174 t.kr. til 2.874 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 1.200 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 4.474 t.kr. til 5.674 t.kr.

9. Kapitalindestående

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Kapitalindestående Ejendomsselskabet Aunbøl A/S		
Saldo Primo	2.290.455	1.694.870
Årets resultat	296.586	595.585
Hævet kontant	<u>-500.000</u>	<u>0</u>
	<u>2.087.041</u>	<u>2.290.455</u>
Kapitalindestående R.S.C. Rådgivning ApS		
Saldo Primo	2.290.455	1.694.870
Årets resultat	296.586	595.585
Hævet kontant	<u>-500.000</u>	<u>0</u>
	<u>2.087.041</u>	<u>2.290.455</u>
Kapitalindestående i alt	<u>4.174.082</u>	<u>4.580.910</u>

10. 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>1.231.349</u>	<u>1.311.411</u>

Noter

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
11. Anden gæld		
Deposita	158.436	181.669
Varmeregnskab	40.681	35.199
Mellemregning	1.125	0
Mellemregning lejere	28.977	0
	<u>229.219</u>	<u>216.868</u>

12. 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 2021 udgør 5.900 t.kr.