

Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS

Jellingvej 9, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 40 83 61 01

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. december 2022

Dirigent:

.....
Mikkel Rodkjær

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, den 28. december 2022
Direktion:

.....
Mikkel Rodkjær

.....
Henning Thorsen Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. december 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren V. Nejmann
statsaut. revisor
mne32775

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS
Adresse, postnr., by	Jellingvej 9, 9230 Svenstrup J
CVR-nr.	40 83 61 01
Stiftet	30. september 2019
Hjemstedskommune	Aalborg Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Mikkel Rodkjær Henning Thorsen Larsen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af erhvervsejendommen beliggende Jellingvej 9, 9230 Svenstrup J.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 1.064.729 kr. mod et overskud på 630.142 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 6.652.584 kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Virksomheden har i 2021/22 ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme med henblik på at opnå et mere retvisende billede. Investeringsejendomme indregnes og måles fremover til dagsværdi, jf. nærmere omtale i afsnit om anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22	2020/21
	Bruttofortjeneste	984.929	1.067.653
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.464	0
	Resultat før finansielle poster	951.465	1.067.653
	Finansielle indtægter	750.919	0
	Finansielle omkostninger	-337.195	-259.357
	Resultat før skat	1.365.189	808.296
	Skat af årets resultat	-300.460	-178.154
	Årets resultat	1.064.729	630.142
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	142.500	142.500
	Overført resultat	922.229	487.642
		1.064.729	630.142

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	18.497.740	18.276.170
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	163.936	0
		<u>18.661.676</u>	<u>18.276.170</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.661.676</u>	<u>18.276.170</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	88.028	94.190
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.625
	Andre tilgodehavender	152.230	9.249
	Periodeafgrænsningsposter	0	4.588
		<u>240.258</u>	<u>112.652</u>
	Likvide beholdninger	<u>248.089</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>488.347</u>	<u>112.652</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>19.150.023</u></u>	<u><u>18.388.822</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Balance

Note	kr.	2021/22	2020/21
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	6.010.084	5.087.855
	Foreslået udbytte	142.500	142.500
	Egenkapital i alt	<u>6.652.584</u>	<u>5.730.355</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.036.813	822.813
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.036.813</u>	<u>822.813</u>
	Gældsforpligtelser		
3	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.341.530	7.312.551
	Deposita	139.500	319.163
		<u>10.481.030</u>	<u>7.631.714</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	512.643	405.752
	Gæld til banker	0	3.521.157
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	54.867	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.715	172.438
	Skyldig selskabsskat	86.460	0
	Deposita	224.363	44.700
	Anden gæld	59.548	59.893
		<u>979.596</u>	<u>4.203.940</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.460.626</u>	<u>11.835.654</u>
	PASSIVER I ALT	<u>19.150.023</u>	<u>18.388.822</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

4 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	2.305.861	0	2.805.861
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	2.294.352	0	2.294.352
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2020	500.000	4.600.213	0	5.100.213
Overført via resultatdisponering	0	487.642	142.500	630.142
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	5.087.855	142.500	5.730.355
Overført via resultatdisponering	0	922.229	142.500	1.064.729
Udloddet udbytte	0	0	-142.500	-142.500
Egenkapital 30. september 2022	500.000	6.010.084	142.500	6.652.584

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jellingvej 9 for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har i 2021/22 ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes og måles fremover til dagsværdi. I henhold til den hidtidige praksis blev ejendommene indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Det er ledelsens vurdering, at årsregnskabet med den nye regnskabspraksis vil give et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling, idet der er konstateret væsentlige merværdier på selskabets grunde og bygninger.

Den akkumulerede effekt af praksisændringen pr. 1. oktober 2020 er indregnet direkte på egenkapitalen og sammenligningstal er tilrettet i overensstemmelse hermed. Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen udgør en positiv regulering af årets resultat efter skat med 261 t.kr. (2020/21: 253 t.kr.) og egenkapitalen er påvirket tilsvarende. Skatteeffekten i indeværende regnskabsår udgør på årets skat en positiv regulering på 74 t.kr. (2020/21: 71 t.kr.) og på udskudt skat en regulering på -792 t.kr. (2020/21: -718 t.kr.)

Bortset fra ovenstående er den anvendte regnskabspraksis uændret sammenlignet med sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Målingen til dagsværdi sker ved anvendelse af en ekstern mæglervurdering.

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 ejendomsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje, hvilket vedrører næste regnskabsperiode.

2 Investeringsejendomme

kr.	2021/22	2020/21
Dagsværdi 1. oktober	18.276.170	18.000.000
Tilgang	221.570	276.170
Dagsværdi 30. september	18.497.740	18.276.170

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 4.

Investeringsejendomme består af en erhvervsudlejningsejendom beliggende i Svenstrup. Ejendommen er fuldt udlejet til kontor og lagerfaciliteter.

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 18.498 t.kr. pr. 30. september 2022. Årets værdiændring udgør 0 t.kr., der er indregnet i resultatopgørelsen.

Dagsværdien (niveau 3 i dagsværdihierarkiert) er opgjort med baggrund i ekstern mæglervurdering baseret på markedsleje, driftsomkostninger og afkastkrav samt ejendommens nuværende stand i øvrigt.

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er et afkastkrav på 6 % og en substansværdi på ca.4.750 kr. pr. m2.

3 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/9 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.854.173	512.643	10.341.530	8.314.153
Deposita	139.500	0	139.500	139.500
	10.993.673	512.643	10.481.030	8.453.653

4 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med kredit- og pengeinstitut har selskabet afgivet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 18.498 t.kr. via realkredit- og ejerpantebreve på 19.200 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikkel Rodkjær

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-711084784782

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-12-28 08:26:11 UTC

NEM ID 

Mikkel Rodkjær

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-711084784782

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-12-28 08:26:11 UTC

NEM ID 

Henning Thorsen Larsen

Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-522316448028

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-12-28 11:28:16 UTC

NEM ID 

Søren V. Nejmann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:65558931

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-12-29 08:13:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 76DEK-NNE2C-X1YEF-HOY3U-QMHE8-3KUYM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>