

Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS

Jellingvej 9, 9230 Svenstrup J
CVR-nr. 40 83 61 01

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.01.24

Mikkel Rodkjær
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS
Jellingvej 9
9230 Svenstrup J
Telefon: 61 79 31 27
Hjemsted: Svenstrup J
CVR-nr.: 40 83 61 01
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Henning Thorsen Larsen
Mikkel Rodkjær

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 18. december 2023

Direktionen

Henning Thorsen Larsen

Mikkel Rodkjær

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jellingvej 9 ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisoreres 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 18. december 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33207

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsjendommen beliggende Jellingvej 9, 9230 Svenstrup J.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK 632.576 mod DKK 1.064.715 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.142.646.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste	971.807	984.915
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.584	-33.464
Resultat før dagsværdireguleringer	940.223	951.451
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	112.295	0
Resultat af primær drift	1.052.518	951.451
Finansielle indtægter	17.776	750.919
Finansielle omkostninger	-258.254	-337.195
Resultat før skat	812.040	1.365.175
Skat af årets resultat	-179.464	-300.460
Årets resultat	632.576	1.064.715
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	142.500	142.500
Overført resultat	490.076	922.215
I alt	632.576	1.064.715

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	18.700.000	18.497.740
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	132.352	163.936
1	Materielle anlægsaktiver i alt	18.832.352	18.661.676
	Anlægsaktiver i alt	18.832.352	18.661.676
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	32.160
	Andre tilgodehavender	288.137	122.699
	Tilgodehavender i alt	288.137	154.859
	Likvide beholdninger	18.108	248.088
	Omsætningsaktiver i alt	306.245	402.947
	Aktiver i alt	19.138.597	19.064.623

PASSIVER		30.09.23	30.09.22
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	6.500.146	6.010.070
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	142.500	142.500
	Egenkapital i alt	7.142.646	6.652.570
	Hensættelser til udskudt skat	1.195.641	1.036.813
	Hensatte forpligtelser i alt	1.195.641	1.036.813
2	Gæld til realkreditinstitutter	9.827.250	10.341.530
2	Deposita	184.200	139.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.011.450	10.481.030
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	518.403	737.006
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	116.827	33.965
	Selskabsskat	110.900	86.460
	Anden gæld	42.730	36.779
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	788.860	894.210
	Gældsforpligtelser i alt	10.800.310	11.375.240
	Passiver i alt	19.138.597	19.064.623

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22				
Saldo pr. 01.10.21	500.000	5.087.855	142.500	5.730.355
Betalt udbytte	0	0	-142.500	-142.500
Forslag til resultatdisponering	0	922.215	142.500	1.064.715
Saldo pr. 30.09.22	500.000	6.010.070	142.500	6.652.570
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23				
Saldo pr. 01.10.22	500.000	6.010.070	142.500	6.652.570
Betalt udbytte	0	0	-142.500	-142.500
Forslag til resultatdisponering	0	490.076	142.500	632.576
Saldo pr. 30.09.23	500.000	6.500.146	142.500	7.142.646

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.22	15.842.881	197.400
Tilgang i året	89.965	0
Kostpris pr. 30.09.23	15.932.846	197.400
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	0	-33.464
Afskrivninger i året	0	-31.584
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	0	-65.048
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.22	2.654.859	0
Dagsværdireguleringer i året	112.295	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	2.767.154	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	18.700.000	132.352

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.23	Gæld i alt 30.09.22
Gæld til realkreditinstitutter	518.403	7.878.384	10.345.653	10.854.173
Deposita	0	0	184.200	363.863
I alt	518.403	7.878.384	10.529.853	11.218.036

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.23	18.700.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	112.295

Investerings ejendomme består af erhvervsudlejningsejendom beliggende i Svenstrup J. Ejendommen er fuldt udlejet til kontor og lagerfaciliteter.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør t.DKK 18.700 pr. 30.09.23. Årets værdiændring udgør t.DKK 112, hvilket er indregnet i resultatopgørelsen.

Dagsværdien (niveau 3 i dagsværdihierakiet) er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.030 og et afkastkrav på 5,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommen beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.422 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.700.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, værdi, år procent	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	20

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.