

Ældrebo 1 ApS

**Vagthøjvej 73
9800 Hjørring**

CVR-nr. 41 41 40 49

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. juni 2024

Jens Sten-Jepesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ældrebo 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjergby, den 17. juni 2024

Direktion

Jens Sten-Jeppesen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ældrebo 1 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ældrebo 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 17. juni 2024

PJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 86 10 44

Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49133

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Formålet med selskabet er udlejning af lejligheder og hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 1.349.849, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 11.228.927.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ældrebo 1 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål, at opnår afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspri- sen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		569.289	643.079
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-136</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		569.289	642.943
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-47.384</u>	<u>-15.677</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		521.905	627.266
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.114.175</u>	<u>-1.180.002</u>
Resultat før finansielle poster		1.636.080	-552.736
Finansielle indtægter	2	126.047	52.463
Finansielle omkostninger	3	<u>-15.398</u>	<u>-5.769</u>
Resultat før skat		1.746.729	-506.042
Skat af årets resultat	4	<u>-396.880</u>	<u>94.863</u>
Årets resultat		<u>1.349.849</u>	<u>-411.179</u>
Overført resultat		<u>1.349.849</u>	<u>-411.179</u>
		<u>1.349.849</u>	<u>-411.179</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	7.764.691	8.814.151
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>784.439</u>	<u>285.323</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.549.130</u>	<u>9.099.474</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.549.130</u>	<u>9.099.474</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.098	26.098
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.502.866	1.381.918
Andre tilgodehavender		164.172	43.563
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>11.096</u>
Tilgodehavender		<u>3.693.136</u>	<u>1.462.675</u>
Likvide beholdninger		<u>79.417</u>	<u>196.005</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.772.553</u>	<u>1.658.680</u>
Aktiver i alt		<u>12.321.683</u>	<u>10.758.154</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>11.188.927</u>	<u>9.839.078</u>
Egenkapital		<u>11.228.927</u>	<u>9.879.078</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>570.009</u>	<u>243.375</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>570.009</u>	<u>243.375</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.100	13.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Selskabsskat		0	26.750
Skyldigt sambeskatningsbidrag		70.246	141.152
Anden gæld		150.417	168.175
Deposita		<u>290.984</u>	<u>280.984</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>522.747</u>	<u>635.701</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>522.747</u>	<u>635.701</u>
Passiver i alt		<u><u>12.321.683</u></u>	<u><u>10.758.154</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	9.839.078	9.879.078
Årets resultat	0	1.349.849	1.349.849
Egenkapital 31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>11.188.927</u>	<u>11.228.927</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>136</u>
	<u>0</u>	<u>136</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	123.236	52.366
Andre finansielle indtægter	<u>2.811</u>	<u>97</u>
	<u>126.047</u>	<u>52.463</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>15.398</u>	<u>5.769</u>
	<u>15.398</u>	<u>5.769</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	70.246	141.152
Årets udskudte skat	<u>326.634</u>	<u>-236.015</u>
	<u>396.880</u>	<u>-94.863</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	10.625.000	301.000
Tilgang i årets løb	1.947.600	546.500
Afgang i årets løb	-4.111.235	0
Kostpris 31. december 2023	8.461.365	847.500
Opskrivninger 1. januar 2023	-1.810.849	0
Årets opskrivninger	1.114.175	0
Opskrivninger 31. december 2023	-696.674	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0	15.677
Årets afskrivninger	0	47.384
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0	63.061
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.764.691	784.439

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 10 % af lejeindtægterne. Driftsomkostningerne udgør mellem 24 % og 34 % af lejeindtægterne. Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 16 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af ejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 7,75 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregne deværdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ved ændring i afkastprocenter ændres dagsværdien på ejendommen følgende:

Afkastprocent: Ændring på -0,50 % giver en ændring i dagsværdien på 402.643 hvor en ændring på +0,50 % giver en ændring i dagsværdien på -353.838.

Ved ændring i den fastsatte tomgangsleje, vil det have en påvirkning på følgende: Ændring på -0,50 % giver en ændring på 47.975 og hvor en ændring på +0,50 % giver en ændring i dagsværdien på -47.975.

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jens Sten Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der forefindes ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.