



Tlf.: 78 76 90 48
koege@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørregade 54B
DK-4600 Køge
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOM INVEST APS
RØRVANGSVEJ 43A, 4300 HOLBÆK
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. september 2024

Victor Helgogaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendom Invest ApS Rørvangsvej 43A 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 43 21 43 73 Stiftet: 22. april 2022 Kommune: Holbæk Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Victor Helgogaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørregade 54B 4600 Køge

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendom Invest 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 25. september 2024

Direktion:

Victor Helgogaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendom Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendom Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Køge, den 25. september 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Troels Stenholm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47806

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og dermed forbundet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.599.396	1.174.037
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-342.604	-274.006
DRIFTSRESULTAT		1.256.792	900.031
Andre finansielle indtægter.....	2	0	1.114
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-779.111	-507.796
RESULTAT FØR SKAT		477.681	393.349
Skat af årets resultat.....	4	-105.128	-87.298
ÅRETS RESULTAT		372.553	306.051
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		372.553	306.051
I ALT		372.553	306.051

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		15.626.391	15.807.640
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		65.159	84.739
Materielle anlægsaktiver.....	5	15.691.550	15.892.379
ANLÆGSAKTIVER.....		15.691.550	15.892.379
Andre tilgodehavender.....		45.902	70.083
Periodeafgrænsningsposter.....		2.775	2.582
Tilgodehavender.....		48.677	72.665
Likvide beholdninger.....		16.070	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		64.747	72.665
AKTIVER.....		15.756.297	15.965.044

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		678.604	306.051
EGENKAPITAL.....		718.604	346.051
Hensættelser til udskudt skat.....		58.424	11.706
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		58.424	11.706
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.852.519	10.091.629
Gæld til pengeinstitutter.....		1.477.546	1.705.183
Selskabsskat.....		58.410	78.918
Anden langfristet gæld.....		2.097.620	2.369.410
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	13.486.095	14.245.140
Gæld til realkreditinstitutter.....		383.944	628.643
Gæld til pengeinstitutter.....		280.586	71.723
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		68.472	44.955
Selskabsskat.....		78.918	0
Anden gæld.....		681.254	616.826
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.493.174	1.362.147
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.979.269	15.607.287
PASSIVER.....		15.756.297	15.965.044
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	40.000	306.051	346.051
Forslag til resultatdisponering.....		372.553	372.553
Egenkapital 30. juni 2024.....	40.000	678.604	718.604

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2		
Andre finansielle indtægter			2	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	1.114		
	0	1.114		
Øvrige finansielle omkostninger			3	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	779.111	507.796		
	779.111	507.796		
Skat af årets resultat			4	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	58.410	75.592		
Regulering af udskudt skat.....	46.718	11.706		
	105.128	87.298		
Materielle anlægsaktiver			5	
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2023.....	16.068.485	97.900		
Tilgang.....	141.775	0		
Kostpris 30. juni 2024.....	16.210.260	97.900		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	260.845	13.161		
Årets afskrivninger	323.024	19.580		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	583.869	32.741		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	15.626.391	65.159		
Langfristede gældsforpligtelser			6	
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.236.463	383.944	8.321.387	9.462.986
Gæld til pengeinstitutter.....	1.758.070	280.524	625.974	1.705.183
Selskabsskat.....	58.410	0	0	78.918
Anden langfristet gæld.....	2.224.005	126.385	22.464	2.369.410
	14.276.948	790.853	8.969.825	13.616.497

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til DLR kredit A/S på 10.241 t.kr. har virksomheden udstedt et realkreditpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 15.526 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Kronjylland på 1.758 t.kr. har virksomheden udstedt et ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 15.526 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Viptag Ejendomme ApS på 747 t.kr. har virksomheden udstedt et pantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 15.526 t.kr.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendom Invest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til ejendom mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	15-50 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0-20 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.