
EJENDOMSSELSKABET AF 1/2 1991 A/S

CVR-nr.: 66676811

Ravnhøj 6
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/05/2024

Bjarne Skødt Harpøth Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET AF 1/2 1991 A/S
Ravnhøj 6
9000 Aalborg

CVR-nr.: 66676811
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSELSKABET AF 1/2 1991 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 30/04/2024

Direktion

Birgitte Neergaard Christensen

Bestyrelse

Birgitte Neergaard Christensen

Niels Jørgen Munk Skødt Christensen

Birger Skødt Christensen

Bjarne Skødt Harpøth Christensen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for året anses for utilfredsstillende. Der har igennem året været en fortsat stigende rente, hvilket har påvirket værdiansættelsen af ejendomme mere end forventet ved årets start.

Selskabet har tidligere indregnet dagsværdireguleringer direkte på egenkapitalen og ikke via resultatopgørelsen. For at imødekomme den forventede fremtidige praksis for området, er dette ændret fra og med 2023, hvorefter værdireguleringer indregnes via resultatopgørelsen. Sammenligningstal for 2022 er ligeledes tilrettet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		373.324	189.856
Personaleomkostninger		-265.226	-272.141
Resultat af ordinær primær drift		108.098	-82.285
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-800.000	200.000
Øvrige finansielle omkostninger		-3.900	-6.999
Ordinært resultat før skat		-695.802	110.716
Skat af årets resultat		316.121	-44.000
Årets resultat		-379.681	66.716
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		122.000	114.400
Overført resultat		-501.681	-47.684
I alt		-379.681	66.716

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		3.700.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		3.700.000	4.500.000
Anlægsaktiver i alt		3.700.000	4.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.794	0
Tilgodehavender i alt		78.794	0
Likvide beholdninger		384.114	429.561
Omsætningsaktiver i alt		462.908	429.561
AKTIVER I ALT		4.162.908	4.929.561

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		3.137.427	3.639.108
Forslag til udbytte		122.000	114.400
Egenkapital i alt		3.759.427	4.253.408
Hensættelse til udskudt skat		51.939	368.060
Hensatte forpligtelser i alt		51.939	368.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	218.468
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		83.175	89.525
Periodeafgrænsningsposter		34.702	0
Deposita		233.665	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		351.542	422.393
Gældsforpligtelser i alt		351.542	422.393
PASSIVER I ALT		4.162.908	4.929.561

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Som beskrevet under Anvendt regnskabspraksis, værdiansættes investeringsejendomme efter afkastkrav-modellen.

Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er anvendt et afkastkrav på 9,5%.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1