

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Ringvejen 8
9560 Hadsund
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 58 16 22

www.grantthornton.dk

Ejendomsselskabet Ternevej ApS

Fyrkildevej 49, 9610 Nørager

CVR-nr. 43 72 90 71

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2024.

Jakob Bro Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Ternevej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haverslev, den 19. december 2024

Direktion

Jakob Bro Sørensen

Bestyrelse

Kurt Sørensen

Jakob Bro Sørensen

Per Asp Kristensen

Thomas Meier Brøste

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ternevej ApS

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

Årsregnskabet 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Hadsund, den 19. december 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ternevej ApS Fyrkildevej 49 9610 Nørager
	CVR-nr.: 43 72 90 71
	Stiftet: 22. december 2022
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 2. regnskabsår
Bestyrelse	Kurt Sørensen Jakob Bro Sørensen Per Asp Kristensen Thomas Meier Brøste
Direktion	Jakob Bro Sørensen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom og anden form for virksomhed i forbindelse hermed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 130.031 kr. mod -34.420 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 806.388 kr. mod -44.420 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har bygget rækkehuse som alle er lejet ud i dette regnskabsår.

Selskapitalen, som sidste regnskabsår var tabt, er blevet reetableret i dette regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2023 - 30/6 2024 kr.	22/12 2022 - 30/6 2023 kr.
Bruttofortjeneste	130.031	-34.420
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.107.994	0
Resultat før finansielle poster	1.238.025	-34.420
Andre finansielle indtægter	1.217	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-212.456	-10.000
Resultat før skat	1.026.786	-44.420
Skat af årets resultat	-220.398	0
Årets resultat	806.388	-44.420
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	806.388	0
Disponeret fra overført resultat	0	-44.420
Disponeret i alt	806.388	-44.420

Balance 30. juni

Aktiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	1.833.694
3 Investeringsejendomme	8.000.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.000.000</u>	<u>1.833.694</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.000.000</u>	<u>1.833.694</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	2	0
Tilgodehavender i alt	<u>2</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	118.350	622.536
Omsætningsaktiver i alt	<u>118.352</u>	<u>622.536</u>
Aktiver i alt	<u>8.118.352</u>	<u>2.456.230</u>

Balance 30. juni

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	761.968	-44.420
Egenkapital i alt	801.968	-4.420
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	220.398	0
Hensatte forpligtelser i alt	220.398	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.812.493	0
Deposita	117.600	29.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.930.093	29.400
Kortfristet del af langfristet gæld	100.493	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	421.250
Gæld til kapitalinteressere	2.030.100	2.010.000
Anden gæld	20.300	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.165.893	2.431.250
Gældsforpligtelser i alt	7.095.986	2.460.650
Passiver i alt	8.118.352	2.456.230

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 22. december 2022	0	0	0
Kontant kapitaludvidelse	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-44.420	-44.420
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	-44.420	-4.420
Årets overførte overskud eller underskud	0	806.388	806.388
	40.000	761.968	801.968

Noter

	1/7 2023 - 30/6 2024 kr.	22/12 2022 - 30/6 2023 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.100	10.000
Andre finansielle omkostninger	192.356	0
	212.456	10.000
2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. juli 2023	1.833.694	0
Tilgang i årets løb	0	1.833.694
Afgang i årets løb	-1.833.694	0
Kostpris 30. juni 2024	0	1.833.694
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	0	1.833.694
3. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	6.892.006	0
Kostpris 30. juni 2024	6.892.006	0
Årets regulering til dagsværdi	1.107.994	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	1.107.994	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	8.000.000	0

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har realkreditgæld på i alt 4.913 t.kr.. Realkreditgælden har pant i ovenstående investeringsejendom hvis indregnede værdi udgør 8 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ternevej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder ejendomsindtægter og omkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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