

**I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø
Fulbyvej 4 P
4180 Sorø**

CVR-nummer 31768942

**Årsrapport
1. juli 2021 - 30. juni 2022
(15. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/2022	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2021/2022	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Interessentskabet	I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø Fulbyvej 4 P 4180 Sorø
	CVR-nr.: 31 76 89 42
Direktion	Mogens Pihl
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, den 7. november 2022

Direktion

Mogens Pihl

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø

Vi har opstillet årsregnskabet for I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af interessentskabets 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 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 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.

Slagelse, den 7. november 2022

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

LEDELSESBERETNING

Interessentskabets væsentligste aktiviteter

Interessentskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve, renovere, udleje og sælge fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Årets resultat er påvirket af opskrivning på selskabets investeringsejendomme på t.kr. 100. Derudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/2022	2020/2021
Bruttofortjeneste	316.217	487.730
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	316.217	487.730
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	114.030	448.537
Resultat før finansielle poster	430.247	936.267
Finansielle indtægter	269.062	87.850
Andre finansielle omkostninger	-238.625	-99.569
Resultat før skat	460.684	924.548
ÅRETS RESULTAT	460.684	924.548
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	460.684	924.548
DISPONERET I ALT	460.684	924.548

BALANCE PR. 30. JUNI 2022

AKTIVER

	2022	2021
4 Investeringsejendomme	7.350.000	8.350.000
Materielle anlægsaktiver	7.350.000	8.350.000
Andre tilgodehavender	1.288.904	1.670.576
Finansielle anlægsaktiver	1.288.904	1.670.576
ANLÆGSAKTIVER	8.638.904	10.020.576
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	249.490	0
Andre tilgodehavender	0	8.698
Tilgodehavender	249.490	8.698
Likvide beholdninger	0	26
OMSÆTNINGSAKTIVER	249.490	8.724
AKTIVER	8.888.394	10.029.300

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

	2022	2021
Overført resultat	6.743.031	6.282.347
EGENKAPITAL	6.743.031	6.282.347
Prioritetsgæld	1.818.112	3.056.340
Deposita	221.840	188.898
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	304.448
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.039.952	3.549.686
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	53.888	176.650
Anden gæld	51.523	20.617
Kortfristede gældsforpligtelser	105.411	197.267
GÆLD	2.145.363	3.746.953
PASSIVER	8.888.394	10.029.300
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Overført resultat, primo	6.282.347	5.357.799
Årets resultat	460.684	924.548
Overført resultat ultimo	6.743.031	6.282.347
EGENKAPITAL	6.743.031	6.282.347

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 470, en forventet udlejningsprocent på 95% og et afkastkrav på mellem 5,75 og 7,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommene anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Sorø og Ruds Vedby. Tomgangen har været historisk lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

En af ejendommene er solgt i 2021. På de resterende ejendomme er der på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetteret lejeindtægter for det kommende år på t.kr. 595.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

3 Særlige poster

I regnskabsåret er der solgt investeringsejendomme med en regnskabsmæssig gevinst på kr. 14.030. Dette beløb er medtaget i dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

NOTER

	Investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	6.260.280
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-913.600
Kostpris 30. juni 2022	5.346.680
Opskrivninger, primo	2.089.720
Årets opskrivninger	100.000
Afgang i årets løb	-186.400
Opskrivninger 30. juni 2022	2.003.320
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2022	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>7.350.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende i Sorø og Ruds Vedby. Investeringsejendommene er jfr. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Følgende afkastkrav er fastsat for den enkelte ejendomstype:

- Boligejendomme i Sorø 5,75%
- Boligejendom i Ruds Vedby 7,25%

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 450.000. For forudsætninger omkring udlejning henvises til note 1.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	1.872.000	53.888	1.988.263
Deposita	221.840	0	0
	<u>2.093.840</u>	<u>53.888</u>	<u>1.988.263</u>

	2022	2021
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
<i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i>		
Investeringsejendomme	7.350.000	8.350.000
	<u>7.350.000</u>	<u>8.350.000</u>
<i>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</i>		
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	100.000	450.000
	<u>100.000</u>	<u>450.000</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på nom. 2.000.000 med en restgæld på kr. 1.988.262 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2022 kr. 3.750.000

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for I/S Vedelsgade 9 A, 4180 Sorø for 2021/2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og investeringsejendommens driftsomkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i forhold til de indgående kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af virksomhedens resultat udgiftsføres ikke i resultatopgørelsen, da denne skat påhviler indehaverne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentning for erhvervsejendomme indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mogens Peder Kofoed Pihl

Som Direktør

ID: e11e592c-1452-4007-b230-4e2aa72a0e10

Tidspunkt for underskrift: 08-11-2022 kl.: 22:29:07

Underskrevet med MitID

MitID

Mogens Peder Kofoed Pihl

Som Dirigent

ID: e11e592c-1452-4007-b230-4e2aa72a0e10

Tidspunkt for underskrift: 08-11-2022 kl.: 22:29:07

Underskrevet med MitID

MitID

Helle Ebsen

Som Revisor

ID: 1191579486709

Tidspunkt for underskrift: 09-11-2022 kl.: 06:58:04

Underskrevet med NemID

NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 630e89ZhvuM248696845

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.