

**Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS**  
**c/o Ole Holm, Gilbjergvej 4, 6623 Vorbasse**

---

**Årsrapport for**  
**2024**

---

**CVR-nr. 30 52 32 53**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2025.

---

Ole Holm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vorbasse, den 25. februar 2025

**Direktion**

Ole Holm

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Esbjerg, den 25. februar 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS c/o Ole Holm Gilbjergvej 4 6623 Vorbasse
	CVR-nr.: 30 52 32 53
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Ole Holm
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 12/9-08 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre 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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på, at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-4.360</b>	<b>32.809</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-13.562	-13.813
<b>Resultat før skat</b>	<b>-17.922</b>	<b>18.996</b>
3 Skat af årets resultat	4.000	-4.246
<b>Årets resultat</b>	<b>-13.922</b>	<b>14.750</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	14.750
Disponeret fra overført resultat	-13.922	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-13.922</b>	<b>14.750</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	548.701	548.701
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>548.701</u>	<u>548.701</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>548.701</u></b>	<b><u>548.701</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	4.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	2.000	0
	Andre tilgodehavender	0	1.220
	Periodeafgrænsningsposter	3.218	3.218
	Tilgodehavender i alt	<u>9.218</u>	<u>4.438</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.218</u></b>	<b><u>4.438</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>557.919</u></b>	<b><u>553.139</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	232.957	246.879
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>357.957</b>	<b>371.879</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Deposita	0	17.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	17.000
Gæld til pengeinstitutter	193.962	156.014
Selskabsskat	0	2.246
Leverandør gæld	6.000	6.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	199.962	164.260
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>199.962</b>	<b>181.260</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>557.919</b>	<b>553.139</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hvoedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt udlejning.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>13.562</u>	<u>13.813</u>
	<b><u>13.562</u></b>	<b><u>13.813</u></b>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	4.246
Årets regulering af udskudt skat	<u>-4.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>-4.000</u></b>	<b><u>4.246</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>548.701</u>	<u>548.701</u>
Kostpris ultimo	<b><u>548.701</u></b>	<b><u>548.701</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>548.701</u></b>	<b><u>548.701</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af en beboelsesejendom, som er beliggende i Vorbasse.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi 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.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, (%)	9 %	9 %
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	5.128	5.128

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 549 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 28 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 32 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	246.879	232.129
Årets overførte resultat	-13.922	14.750
	<u>232.957</u>	<u>246.879</u>

**Noter**

---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>7. Deposita</b>		
Deposita i alt	<u>0</u>	<u>17.000</u>
<b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo		<u>548.701</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		