
Ejendomme 9000 ApS

CVR-nr.: 37369624

Koldingvej 193
8800 Viborg

Årsrapport
1. juni 2022 - 31. maj 2023

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

02/09/2023

Bjarne Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomme 9000 ApS
Koldingvej 193
8800 Viborg

CVR-nr.: 37369624
Regnskabsår: 01/06/2022 - 31/05/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juni 2022 - 31. maj 2023 for Ejendomme 9000 ApS.

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.

Viborg, den 02/09/2023

Direktion

Bjarne Nielsen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af selskabets ejendomme har forløbet tilfredsstillende og alle lejemål har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Årets resultat er negativt påvirket af effekten af den generelle rentestigning der har været.

Der forventes en stabil og positiv drift for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen der væsentlig påvirker selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

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.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af nettoomsætning (lejeindtægter) og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme, og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter, renteindtægter, nettokursgevinster vedr. værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger vedr. realkreditgæld, bankgæld, nettokurstab vedr. værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat samt forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendomme som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast, og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og erhvervsomkostninger. Værdien måles efterfølgende til dagsværdien. Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommenes driftsafkast, og et fastsat afkastskrav der er afhængig af beliggenhed, geografisk placering og ejendommenes generelle stand. Ved værdiansættelsen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelses-arbejder og lejereguleringer. Selskabet foretager denne måling på grundlag af en individuel vurdering af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i normalafkastet.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

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

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 under egenkapitalen.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse 1. jun. 2022 - 31. maj 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		311.279	291.883
Personaleomkostninger		-18.044	0
Resultat af ordinær primær drift		293.235	291.883
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		75.000	70.000
Øvrige finansielle omkostninger		-157.528	-56.867
Ordinært resultat før skat		210.707	305.016
Skat af årets resultat	1	-47.508	-70.096
Årets resultat		163.199	234.920
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		163.199	234.920
I alt		163.199	234.920

Balance 31. maj 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		9.350.000	9.275.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	9.350.000	9.275.000
Anlægsaktiver i alt		9.350.000	9.275.000
Andre tilgodehavender		834	946
Tilgodehavender i alt		834	946
Likvide beholdninger		15.853	31.177
Omsætningsaktiver i alt		16.687	32.123
AKTIVER I ALT		9.366.687	9.307.123

Balance 31. maj 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	100.000	100.000
Overført resultat		2.161.781	1.998.582
Egenkapital i alt		2.261.781	2.098.582
Hensættelse til udskudt skat		202.694	178.489
Hensatte forpligtelser i alt		202.694	178.489
Gæld til realkreditinstitutter		6.249.447	6.265.732
Skyldig selskabsskat		23.303	46.933
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	6.272.750	6.312.665
Gæld til realkreditinstitutter		28.287	56.124
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		385.750	462.417
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		215.425	198.846
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		629.462	717.387
Gældsforpligtelser i alt		6.902.212	7.030.052
PASSIVER I ALT		9.366.687	9.307.123

Noter

1. Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	23.303	46.933
Ændring af udskudt skat	24.205	23.163
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>47.508</u>	<u>70.096</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.639.021
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>8.639.021</u>
Værdireguleringer primo	605.979
Årets værdireguleringer	75.000
Værdireguleringer ultimo	<u>680.979</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 <u>9.350.000</u>

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 100.000 anparter a 1 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 01.06.2019	50.000
Tilgang 13.09.19, kapitaludvidelse (gældskonvertering fra moderselskab)	50.000
Anpartskapital ultimo	<u>100.000</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditinstitutter	6.277.734	28.287	6.249.447	6.126.969
	6.277.734	28.287	6.249.447	6.126.969

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantesikkerhed i selskabets ejendomme med en bogført værdi på 9.275.000 kr.. Gælden udgør pr. 31.05.2023 i alt 6.278.000 kr. (31.05.2022 udgjorde gælden 6.322.000 kr.)

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022/23
Gennemsnitligt antal ansatte	1