
Ejendomme 9000 ApS

CVR-nr.: 37369624

Koldingvej 193
8800 Viborg

Årsrapport
1. juni 2024 - 31. maj 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/10/2025

Bjarne Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomme 9000 ApS
Koldingvej 193
8800 Viborg

CVR-nr.: 37369624
Regnskabsår: 01/06/2024 - 31/05/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juni 2024 - 31. maj 2025 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 11/10/2025

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 er fuldt udlejet på statusdagen. Der har ifm ind- og fraflytning været en mindre tomgang i regnskabsåret.

Årets resultat er negativ påvirket af effekten af de generelle høje renter der har været gældende i stort set hele regnskabsåret. Renteudgifterne er nedadgående og der forventes en samlet lavere renteudgift i det kommende år.

Der forventes positiv drift for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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 ejendommens driftsafkast, og et fastsat afkastskrav der er afhængig af beliggenhed, geografisk placering og ejendommens 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. 2024 - 31. maj 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		267.162	291.727
Personaleomkostninger		-32.664	-32.992
Resultat af ordinær primær drift		234.498	258.735
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	25.000
Andre finansielle indtægter		98	27
Øvrige finansielle omkostninger		-270.477	-303.584
Ordinært resultat før skat		14.119	-19.822
Skat af årets resultat		-3.706	4.109
Årets resultat		10.413	-15.713
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.413	-15.713
I alt		10.413	-15.713

Balance 31. maj 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		9.425.000	9.375.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	9.425.000	9.375.000
Anlægsaktiver i alt		9.425.000	9.375.000
Tilgodehavende skat		14.926	17.230
Andre tilgodehavender		3.628	4.837
Tilgodehavender i alt		18.554	22.067
Likvide beholdninger		38.304	28.445
Omsætningsaktiver i alt		56.858	50.512
AKTIVER I ALT		9.481.858	9.425.512

Balance 31. maj 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		2.156.481	2.146.068
Egenkapital i alt		2.256.481	2.246.068
Hensættelse til udskudt skat		234.447	215.815
Hensatte forpligtelser i alt		234.447	215.815
Gæld til realkreditinstitutter		6.186.044	6.222.987
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.186.044	6.222.987
Gæld til realkreditinstitutter		34.927	27.471
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		599.423	505.053
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		170.536	208.118
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		804.886	740.642
Gældsforpligtelser i alt		6.990.930	6.963.629
PASSIVER I ALT		9.481.858	9.425.512

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.639.021
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	8.639.021
Værdireguleringer primo	705.979
Årets værdireguleringer	50.000
Værdireguleringer ultimo	755.979
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 9.425.000

Investerings ejendommene måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Afkastkravet er et vægtet gennemsnit for alle ejendomme fastsat til 4,84 % baseret på nettohusleje indtægter fratrukket driftsomkostninger.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2024/25
Gennemsnitligt antal ansatte	1