

---

# Binders Invest ApS

**CVR-nr.: 39289725**

Enggårdsvej 73  
5792 Årslev

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

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

**25/06/2025**

---

**Simon Binder Levinsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Binders Invest ApS  
Enggårdsvej 73  
5792 Årslev  
e-mailadresse: info@bindersinvest.dk  
CVR-nr.: 39289725  
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

**Revisor** KORSGAARD REVISION A/S  
Algade 2  
5750 Ringe  
DK Danmark  
CVR-nr.: 13835640  
P-enhed: 1000633584

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2024 for Binders Invest 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.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Årslev, den 16/06/2025

## Direktion

Emil Binder Sørensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Binders Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Binders Invest 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Ringe, den 16/06/2025

KORSGAARD REVISION A/S  
CVR-nr.: 13835640  
Anders Korsgaard, mne17139  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet består i investering i fast ejendom med henblik på udlejning og udlejning af mandskab, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 7,72%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 1 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat er opgjort til et underskud på t.kr. -24. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 8.063 og en egenkapital på t.kr. 1.917.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Der forventes en positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## GENERELT

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi 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 regnskabspost nedenfor.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Ejendomsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, omkostninger i forbindelse med rådgivning mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt gebyrer m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år Restværdi: 0

Anskaffelser med forventet brugsperiode under 1 år udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

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 investeringsaktiver".

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

**Gældsposter**

Gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>260.862</b>	<b>363.873</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.940	-19.076
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>239.922</b>	<b>344.797</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	4.688
Øvrige finansielle omkostninger		-252.528	-248.059
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-12.606</b>	<b>101.426</b>
Skat af årets resultat		-10.947	-21.373
<b>Årets resultat</b>		<b>-23.553</b>	<b>80.053</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-23.553	80.053
<b>I alt</b>		<b>-23.553</b>	<b>80.053</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		7.887.312	7.887.312
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		46.830	67.770
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>7.934.142</b>	<b>7.955.082</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.934.142</b>	<b>7.955.082</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.701	145.747
Tilgodehavende skat		31.068	0
Tilgodehavender moms og afgifter		0	25.277
Andre tilgodehavender		14.570	52.661
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>129.339</b>	<b>223.685</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>129.339</b>	<b>223.685</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.063.481</b>	<b>8.178.767</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.866.953	1.890.506
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.916.953</b>	<b>1.940.506</b>
Hensættelse til udskudt skat		284.935	282.920
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>284.935</b>	<b>282.920</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.249.985	5.385.773
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>5.249.985</b>	<b>5.385.773</b>
Gæld til realkreditinstitutter		139.540	136.040
Gæld til banker		95.633	96.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.254	15.000
Skyldig selskabsskat		0	11.492
Skyldig moms og afgifter		24.950	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		248.781	227.849
Deposita		86.450	82.987
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>611.608</b>	<b>569.568</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.861.593</b>	<b>5.955.341</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.063.481</b>	<b>8.178.767</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

3

## **Noter**

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	6.600.278	125.747
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.600.278</b>	<b>125.747</b>
Opskrivninger primo	1.287.034	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.287.034</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-57.977
Årets afskrivning	0	-20.940
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-78.917</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.887.312</b>	<b>46.830</b>

Investerings ejendommene er beliggende i henholdsvis Nyborg og Assens. Investerings ejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Assens består af 481 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 7 lejemål. Ejendommene i Nyborg består af 432 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 6 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,00-7,50% i Nyborg og 8,00% i Assens. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,72%.

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings- ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markeds- udviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.	Regulering kr.
8,25	7.384.388	7.887.312	-502.924
8,00	7.615.150	7.887.312	-272.162
7,72	7.887.312	7.887.312	0
7,50	8.122.827	7.887.312	235.515
7,25	8.402.924	7.887.312	515.612

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets samlede gældsforpligtelser forfalder 4.796 tkr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 7,72%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 1.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets aftale om leasing af driftsmidler har en resterende løbetid på 58 måneder. Den maksimale forpligtelse udgør t.kr. 306.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 7.887.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 2.080 i ovenstående ejendomme. Ejerpantebrevene er i selskabets egen besiddelse.

Derudover har selskabet givet byrde lyst pant t.kr. 20 i hhv. ejendommen Kronprinsensgade 6,3, Nyborg, Kronprinsensgade 6, st., Nyborg, Kronprinsensgade 6,1, Nyborg og Kronprinsensgade 6, 2

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024**

1