
Binders Invest ApS

CVR-nr.: 39289725

Enggårdsvej 73
5792 Årslev

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

21/06/2024

Emil Binder Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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: 01/01/2023 - 31/12/2023

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 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 22/05/2024

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 2023 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 22/05/2024

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 overskud på t.kr. 80. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 8.179 og en egenkapital på t.kr. 1.941.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		363.873	451.751
Personaleomkostninger		0	31.430
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.076	-16.478
Resultat af ordinær primær drift		344.797	466.703
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.688	80.492
Andre finansielle indtægter		0	388.826
Øvrige finansielle omkostninger		-248.059	-248.043
Ordinært resultat før skat		101.426	687.978
Skat af årets resultat		-21.373	-151.111
Årets resultat		80.053	536.867
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		80.053	536.867
I alt		80.053	536.867

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		7.887.312	7.882.624
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		67.770	43.486
Materielle anlægsaktiver i alt	1	7.955.082	7.926.110
Anlægsaktiver i alt		7.955.082	7.926.110
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		145.747	68.378
Tilgodehavender moms og afgifter		25.277	0
Andre tilgodehavender		52.661	26.304
Tilgodehavender i alt		223.685	94.682
Likvide beholdninger		0	168.068
Omsætningsaktiver i alt		223.685	262.750
AKTIVER I ALT		8.178.767	8.188.860

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.890.506	1.810.453
Egenkapital i alt		1.940.506	1.860.453
Hensættelse til udskudt skat		282.920	281.039
Hensatte forpligtelser i alt		282.920	281.039
Gæld til realkreditinstitutter		5.385.773	5.518.141
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	5.385.773	5.518.141
Gæld til realkreditinstitutter		136.040	132.659
Gæld til banker		96.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Skyldig selskabsskat		11.492	102.154
Skyldig moms og afgifter		0	15.856
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		227.849	122.074
Deposita		82.987	141.484
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		569.568	529.227
Gældsforpligtelser i alt		5.955.341	6.047.368
PASSIVER I ALT		8.178.767	8.188.860

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	5.650.278	82.387
Tilgang	950.000	43.360
Kostpris ultimo	6.600.278	125.747
Opskrivninger primo	1.282.346	0
Årets opskrivning	4.688	0
Opskrivninger ultimo	1.287.034	0
Af- og nedskrivning primo	0	-38.901
Årets afskrivning	0	-19.076
Af- og nedskrivning ultimo	0	-57.977
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.887.312	67.770

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 m², der er fordelt på 7 lejemål. Ejendommene i Nyborg består af 432 m², 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 2023 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. Markedsudviklingen 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 4.983 tkr. mere end 5 år efter balancetidspunktet.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets aftale om leasing af driftsmidler har en resterende løbetid på 18 måneder. Den maksimale forpligtelse udgør t.kr. 79.

4. 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

5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

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.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2023

1