

**Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S  
Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg**

---

**Årsrapport for  
2023/24**

---

**CVR-nr. 40 40 26 75**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2025.

---

**Jesper Aunbøl**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 1. februar 2025

### Direktion

Ejendomsselskabet Aunbøl A/S  
Jesper Aunbøl

R.S.C. Rådgivning ApS  
Rask Søndergaard Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til interessenterne i Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 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 1. februar 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller  
Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne24721

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S  
Tordenskjoldsgade 2  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 40 40 26 75  
Stiftet: 29. april 2020  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Ejendomsselskabet Aunbøl A/S, Jesper Aunbøl  
R.S.C. Rådgivning ApS, Rask Søndergaard Christensen

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme til beboelse.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 291.981 kr. mod 205.495 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Islandsgade 40-42 I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse A-virksomhed.

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

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

### Vareforbrug

#### Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af ejendomme.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

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 investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter pr. balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Lejeindtægter	725.330	727.300
1 Reparation og vedligeholdelse	-149.658	-204.308
3 Administrationsomkostninger	-82.847	-82.339
2 Driftsudgifter ejendomme	-134.262	-164.745
<b>Bruttoresultat</b>	<b>358.563</b>	<b>275.908</b>
5 Andre finansielle indtægter	0	181
6 Øvrige finansielle omkostninger	-66.582	-70.594
<b>Årets resultat</b>	<b>291.981</b>	<b>205.495</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	291.981	205.495
<b>Disponeret i alt</b>	<b>291.981</b>	<b>205.495</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Investeringsejendomme	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.600.000</u></b>	<b><u>5.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.379</u>	<u>14.880</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>13.379</u>	<u>14.880</u>
8	Likvide beholdninger	<u>281.368</u>	<u>78.111</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>294.747</u></b>	<b><u>92.991</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.894.747</u></b>	<b><u>5.692.991</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
9	Kapitalindestående	4.280.801	3.988.820
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.280.801</b>	<b>3.988.820</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Gæld til realkreditinstitutter	1.378.201	1.434.944
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.378.201</u>	<u>1.434.944</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	56.647	54.034
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.043
11	Anden gæld	168.098	204.150
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>235.745</u>	<u>269.227</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.613.946</b>	<b>1.704.171</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.894.747</b>	<b>5.692.991</b>
12	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Noter**

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Vicevært og trappevask	65.001	63.497
Maler- og murerarbejde	3.940	12.286
Snedker- og VVS arbejde	68.685	73.421
Elektriker	6.413	25.928
Diverse udgifter	5.619	29.176
	<u>149.658</u>	<u>204.308</u>
<b>2. Driftsudgifter ejendomme</b>		
Ejendomsskatter	55.018	52.167
Forsikringer	11.654	21.111
Udgifter til vand og el	23.895	27.135
Ind-/udflytningsrapporter	6.000	13.500
Varmetab	8.095	1.332
Tomgang	29.600	49.500
	<u>134.262</u>	<u>164.745</u>
<b>3. Administrationsomkostninger</b>		
Salgsomkostninger	0	1.549
Administrationsomkostninger, jf. note 4	82.847	80.790
	<u>82.847</u>	<u>82.339</u>
<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
Porto og gebyrer	6.446	4.241
Regnskabsmæssig assistance	11.000	11.000
Administrationshonorar	56.175	55.009
Varmeregnskaber	8.976	8.790
GDPR	250	250
Diverse omkostninger	0	1.500
	<u>82.847</u>	<u>80.790</u>
<b>5. Andre finansielle indtægter</b>		
Diverse renteindtægter	0	181
	<u>0</u>	<u>181</u>

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>6. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter til realkreditinstitutter	66.582	48.086
Kurstab på lån	0	6.417
Låneomkostninger	0	16.091
	<u>66.582</u>	<u>70.594</u>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2023	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
<b>Kostpris 30. september 2024</b>	<u>6.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	<u>-1.300.000</u>	<u>-1.300.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2024</b>	<u>-1.300.000</u>	<u>-1.300.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>

Investeringsejendomme består af en ejendom, som benyttes til privatbeboelse. ejendommen er beliggende i Esbjerg.

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,13

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.600 t.kr. pr. 30. september 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 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.261 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.072 t.kr.

## Noter

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>8. Likvide beholdninger</b>		
Bankkonto Nordea	281.368	78.111
	<u>281.368</u>	<u>78.111</u>
<b>9. Kapitalindestående</b>		
Kapitalindestående Ejendomsselskabet Aunbøl A/S		
Saldo Primo	1.994.410	2.266.663
Årets resultat	145.990	102.747
Hævet kontant	0	-375.000
	<u>2.140.400</u>	<u>1.994.410</u>
Kapitalindestående R.S.C. Rådgivning ApS		
Saldo Primo	1.994.410	2.266.663
Årets resultat	145.991	102.747
Hævet kontant	0	-375.000
	<u>2.140.401</u>	<u>1.994.410</u>
<b>Kapitalindestående i alt</b>	<u>4.280.801</u>	<u>3.988.820</u>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitut	1.434.848	1.488.978
	1.434.848	1.488.978
Heraf forfalder inden for 1 år	-56.647	-54.034
	<u>1.378.201</u>	<u>1.434.944</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.128.855	1.196.562
<b>11. Anden gæld</b>		
Deposita	137.911	169.521
Varmeregnskab	23.259	29.707
Mellemregning	6.928	4.067
Skyldige omkostninger	0	855
	<u>168.098</u>	<u>204.150</u>

## Noter

---

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.435 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 5.600 t.kr.