

**Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS**

**Høstvej 3, 7250 Hejnsvig**

---

**Årsrapport for**

**2024**

---

**CVR-nr. 37 97 76 75**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2025.

---

**Hans Eg Jørgensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hejnsvig, den 5. marts 2025

**Direktion**

Hans Eg Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/9-16 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 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 5. marts 2025

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS Høstvej 3 7250 Hejnsvig
	CVR-nr.: 37 97 76 75
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Hans Eg Jørgensen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/9-16 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>63.296</b>	<b>-8.017</b>
Andre finansielle indtægter	144	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-11.741</u>	<u>-12.195</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>51.699</b>	<b>-20.212</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-10.914</u>	<u>4.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>40.785</u></b>	<b><u>-16.212</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	90.000	0
Disponeret fra overført resultat	<u>-49.215</u>	<u>-16.212</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>40.785</u></b>	<b><u>-16.212</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	612.801	612.801
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>612.801</u>	<u>612.801</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>612.801</u></b>	<b><u>612.801</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	2.086	4.000
	Andre tilgodehavender	0	10.490
	Periodeafgrænsningsposter	5.919	5.919
	Tilgodehavender i alt	<u>8.005</u>	<u>20.409</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.848</u>	<u>36.130</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>19.853</u></b>	<b><u>56.539</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>632.654</u></b>	<b><u>669.340</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	176.819	226.034
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>226.819</u></b>	<b><u>276.034</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	20.000	11.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>11.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	345.446	358.791
8 Deposita	15.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>360.446</u>	<u>358.791</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	13.300	13.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.750	6.750
Anden gæld	5.339	3.765
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.389</u>	<u>23.515</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>385.835</u></b>	<b><u>382.306</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>632.654</u></b>	<b><u>669.340</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Oplysninger om dagsværdi

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom og udlejning samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>11.741</u>	<u>12.195</u>
	<u><b>11.741</b></u>	<u><b>12.195</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.914	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>9.000</u>	<u>-4.000</u>
	<u><b>10.914</b></u>	<u><b>-4.000</b></u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>662.052</u>	<u>662.052</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>662.052</b></u>	<u><b>662.052</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>-49.251</u>	<u>-49.251</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>-49.251</b></u>	<u><b>-49.251</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>612.801</b></u>	<u><b>612.801</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af en beboelses- og forretningsejendom, som er beliggende i Hejnsvig.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:  
Aktuel lejeindtægt

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig (%)	9 %	9 %
Afkastkrav, erhverv (%)	9 %	9 %

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 613 t.kr. pr. 31. december 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 32 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 36 t.kr.

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>50.000</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	226.034	242.246
Årets overførte overskud eller underskud	-49.215	-16.212
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	90.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-90.000	0
	<u>176.819</u>	<u>226.034</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	358.746	371.791
Heraf forfalder inden for 1 år	-13.300	-13.000
	<u>345.446</u>	<u>358.791</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>289.500</u>	<u>303.884</u>
<b>8. Deposita</b>		
Deposita i alt	<u>15.000</u>	<u>0</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 359 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 613 t.kr.		
<b>10. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
Dagsværdi ultimo		<u>612.801</u>