# EJENDOMSANPARTSSELSKABET RINGVEJ 1

**CVR-nr.: 28478437**

Fårtoftvej 224A
7700 Thisted

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**28/06/2023**

**Børge Hove**
**Dirigent**

**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**
Virksomhedsoplysninger
**Påtegninger**
Ledelsespåtegning
**Ledelsesberetning**
Ledelsesberetning
**Årsregnskab**
Anvendt regnskabspraksis
Resultatopgørelse
Balance
Noter

# Virksomhedsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Virksomheden** | EJENDOMSANPARTSSELSKABET RINGVEJ 1<br>Fårtoftvej 224A<br>7700 Thisted | |
| | e-mailadresse: | hove@bhove.dk |
| | CVR-nr.: | 28478437 |
| | Regnskabsår: | 01/01/2022 - 31/12/2022 |

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for EJENDOMSANPARTSSELSKABET RINGVEJ 1.

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.

Thisted, den 28/06/2023

**Direktion**

Børge Hove

# Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktiviteter er at erhverve ejendomme til projektudvikling og udlejning.

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsanpartsselskabet  Ringvej 1.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Thisted, den 28. juni 2023
**Direktion**

Børge Hove

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Ringvej 1 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

**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 sanssynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan 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 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**

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration m.v.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende

finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

**Balancen**

**Materielle anlægsaktiver**

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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 forbedrerede 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 ejendomme".

**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**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 nedskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Bruttofortjeneste/Bruttotab** | | **2.815.212** | **3.527.492** |
| **Resultat af ordinær primær drift** | | **2.815.212** | **3.527.492** |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -15.300.000 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | | 327.728 | 293.533 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -127.704 | -69.814 |
| **Ordinært resultat før skat** | | **-12.284.764** | **3.751.211** |
| Skat af årets resultat | | 2.704.848 | -823.066 |
| **Årets resultat** | | **-9.579.916** | **2.928.145** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Overført resultat | | -9.579.916 | 2.928.145 |
| **I alt** | | **-9.579.916** | **2.928.145** |

# Balance 31. december 2022

## Aktiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| Grunde og bygninger | | 31.506.100 | 46.806.100 |
| **Materielle anlægsaktiver i alt** | | **31.506.100** | **46.806.100** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **31.506.100** | **46.806.100** |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 10.930.647 | 10.246.445 |
| **Tilgodehavender i alt** | | **10.930.647** | **10.246.445** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **10.930.647** | **10.246.445** |
| **AKTIVER I ALT** | | **42.436.747** | **57.052.545** |

# Balance 31. december 2022

## Passiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 23.141.080 | 32.720.996 |
| **Egenkapital i alt** | | **23.266.080** | **32.845.996** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 4.989.390 | 8.140.764 |
| **Hensatte forpligtelser i alt** | | **4.989.390** | **8.140.764** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.773.695 | 12.597.058 |
| **Langfristede gældsforpligtelser i alt** | **1** | **11.773.695** | **12.597.058** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 888.766 | 1.069.000 |
| Gæld til banker | | 805 | 1.012 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 1.518.011 | 2.398.715 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser i alt** | | **2.407.582** | **3.468.727** |
| **Gældsforpligtelser i alt** | | **14.181.277** | **16.065.785** |
| **PASSIVER I ALT** | | **42.436.747** | **57.052.545** |

| | Note |
|---|---|
| Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser | 2 |

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|---|---|---|---|
| **Prioritetsgæld** | **12662461** | **888766** | **11773695** | **8231532** |
| | **12662461** | **888766** | **11773695** | **8231532** |

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

Ved opgørelsen 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.
Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 10,00 %

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

**Eventualposter overfør øvrige dattervirksomheder m.v.:**
Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut samt for 3. mands mellemværende med pengeinstitut.

**Sambeskatning**
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hove Group A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | **2022** |
|---|---|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |