

EJENDOMSSELSKABET AF 27.11.2008 ApS

c/o Claus Fedder Sørensen, Th. Nielsens Gade 75, 7400 Herning
CVR-nr. 31 88 14 47

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december
16. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. marts 2025

Claus Fedder Sørensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-15

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | EJENDOMSELSKABET AF 27.11.2008 ApS c/o Claus Fedder Sørensen Th. Nielsens Gade 75 7400 Herning |
| | CVR-nr.: 31 88 14 47 Stiftet: 5. december 2008 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Poul Sand Kenneth Koed Lauritzen Claus Fedder Sørensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning |
| Pengeinstitut | Jyske Bank |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSSELSKABET AF 27.11.2008 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. marts 2025

Direktion:

Poul Sand

Kenneth Koed Lauritzen

Claus Fedder Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET AF 27.11.2008 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET AF 27.11.2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 27. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Brændgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30207

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er præget af fortsat udlejning af selskabets ejendomme samt nyinvestering i endnu en udlejningsejendom. Ledelsen har på baggrund af afhændelse af 2 af investeringsejendomme umiddelbart efter regnskabsårets udløb, valgt at indregne disse ejendomme til de opnåede salgspriser, hvilket har medført en dagsværdiregulering i regnskabsåret.

Ledelsen anser - under hensyntagen til ovenstående - årets resultat for at have indfriet forventningerne hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | | 838.305 | 418.088 |
| Personaleomkostninger | 1 | -256.688 | -171.041 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -499.860 | 0 |
| Driftsresultat | | 81.757 | 247.047 |
| Andre finansielle indtægter | | 493 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -292.358 | -207.090 |
| Resultat før skat | | -210.108 | 39.957 |
| Skat af årets resultat | 2 | -61.908 | -163.796 |
| Årets resultat | | -272.016 | -123.839 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -272.016 | -123.839 |
| I alt | | -272.016 | -123.839 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 7.049.137 | 7.548.997 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 7.049.137 | 7.548.997 |
| Anlægsaktiver | | 7.049.137 | 7.548.997 |
| <hr/> | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 6.533 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 13.710 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 28.003 | 21.000 |
| Tilgodehavender | | 34.536 | 34.710 |
| Omsætningsaktiver | | 34.536 | 34.710 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 7.083.673 | 7.583.707 |

Passiver

| | | | |
|--|---|------------------|------------------|
| Anpartskapital | | 350.000 | 350.000 |
| Overført resultat | | 391.529 | 663.545 |
| Egenkapital | | 741.529 | 1.013.545 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til pengeinstitutter | | 1.462.500 | 3.612.500 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 3.462.500 | 5.612.500 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 2.338.422 | 548.304 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Selskabsskat | | 47.908 | 0 |
| Anden gæld | | 185.314 | 101.358 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 298.000 | 298.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.879.644 | 957.662 |
| Gældsforpligtelser | | 6.342.144 | 6.570.162 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 7.083.673 | 7.583.707 |

Eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 350.000 | 663.545 | 1.013.545 |
| Forslag til resultatdisponering | | -272.016 | -272.016 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 350.000 | 391.529 | 741.529 |

Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| Løn og gager | 251.945 | 167.998 |
| Andre omkostninger til social sikring | 4.743 | 3.043 |
| | 256.688 | 171.041 |

| | | |
|--|---------------|----------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 61.908 | 4.290 |
| Regulering skat vedrørende tidligere år | 0 | 5 |
| Regulering af udskudt skat | 0 | 159.501 |
| | 61.908 | 163.796 |

3 | Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommene består af 4 ejendomme, som udlejdes til privat beboelse. Alle ejendommene er placeret i til Herning og har været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Dagsværdien for investeringsejendommene opgøres ud fra en samlet vurdering baseret på henholdsvis en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav, som er fastlagt til 5%, og henholdsvis på baggrund af salgspriser for sammenlignelige ejendomme, herunder kvadratmeterpriser for sammenlignelige ejendomme der er udbudt til salg.

I den afkastbaserede værdiansættelsesmodel er der som nævnt anvendt et afkastkrav på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Det vurderes, at afkastkravet på 5 - 6% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenheder. Som årligt driftsafkast er der taget udgangspunkt i et samlet driftsafkast på selskabets ejendomme på ca. mio.DKK 0,4. Den beregnede værdi er sammenholdt med kvadratmeterpriser for sammenlignelige ejendomme i Herning.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2023 gæld i alt |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 0 | 2.862.500 | 0 |
| Gæld til pengeinstitutter | 1.312.500 | -150.000 | 0 | 3.462.500 |
| Gæld til kapitalinteressenter | 0 | 0 | 1.280.000 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 1.880.000 | -120.000 | 0 | 1.880.000 |
| | 3.192.500 | -270.000 | 4.142.500 | 5.342.500 |

Noter

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har som udlejer indgået en lejekontrakt, der fra udlejers side kan opsiges med 18 måneders varsel fra lejemålets begyndelse den 1. januar 2009. Lejemålet kan opsiges, med 12 måneders varsel. Den årlige leje udgør DKK 894.000. I Tilknnytning til lejeaftalen er der indgået en aftale omkring disponering i forhold til overskud.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter (Kassekredit), DKK 363.378. har virksomheden givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør kr. 7.926.798.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 5.072.190, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 5.072.190 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET AF 27.11.2008 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation, samt vedligeholdelse af ejendommen. Herudover omfatter det administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.