

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Højvangsvej 4

7470 Karup J

CVR-nr. 37312428

Årsrapport for 2024

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

Bruno Hedegaard
Dirigent

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karup, den 27. maj 2025

Direktion

Bohdan Pyrozhak
Direktør

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Silkeborg, den 27. maj 2025

AKTIV REVISION Silkeborg
registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen
Registreret revisor
mne2903

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS Højvangsvej 4 7470 Karup J
CVR-nr.	37312428
Stiftelsesdato	18. december 2015
Hjemsted	Viborg
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	Bohdan Pyrozhak
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
CVR-nr.	14788107
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Dalgasgade 35 7400 Herning



Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 603.341, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 29.290.366, og en egenkapital på kr. 7.950.381.



Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Anvendt regnskabspraksis

på 6,25%. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.419.289	1.368.066
Personaleomkostninger	1	-109.108	-100.151
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		165.000	170.000
Driftsresultat		1.475.181	1.437.915
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		174.973	129.864
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-121.700	-57.975
Andre finansielle omkostninger		-753.186	-733.711
Resultat før skat		775.268	776.093
Skat af årets resultat		-171.927	-173.933
Årets resultat		603.341	602.160
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		603.341	602.160
Resultatdisponering		603.341	602.160

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	23.000.000	22.835.000
Materielle anlægsaktiver		23.000.000	22.835.000
Anlægsaktiver		23.000.000	22.835.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.280.338	5.510.165
Periodeafgrænsningsposter		0	26.041
Tilgodehavender		6.280.338	5.536.206
Likvide beholdninger		10.028	28.173
Omsætningsaktiver		6.290.366	5.564.379
Aktiver		29.290.366	28.399.379

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.900.381	7.297.040
Egenkapital		7.950.381	7.347.040
Hensættelser til udskudt skat		1.133.263	1.096.896
Hensatte forpligtelser		1.133.263	1.096.896
Gæld til realkreditinstitutter		13.953.788	14.296.013
Langfristede gældsforpligtelser	3	13.953.788	14.296.013
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		337.315	263.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	97.567
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.062.641	2.923.078
Selskabsskat		17.049	43.943
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		567.800	510.186
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.268.129	1.820.767
Kortfristede gældsforpligtelser		6.252.934	5.659.430
Gældsforpligtelser		20.206.722	19.955.443
Passiver		29.290.366	28.399.379
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Ejendomsselskabet Ådalsvænget ApS

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	105.860	97.269
Andre omkostninger til social sikring	3.248	2.882
	<u>109.108</u>	<u>100.151</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Investeringsjendomme, beboelse	23.000.000	165.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi:

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Ikast-Brande kommune og består af rækkehus, der anvendes til bolig. Opgørelsen af dagsværdien på erhvervsjendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat. Afkastsatsen på 6,25% er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, beliggenhed m.v. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlig tomgang i ejendommene, kun i forbindelse med fra- og indflytning.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.953.788	337.315	12.424.113
	<u>13.953.788</u>	<u>337.315</u>	<u>12.424.113</u>

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør udgør 14.900 t.kr. og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen 23.000 t.kr.

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet tilbagetrædelseserklæring på tilgodehavende hos søsterselskab med en regnskabsmæssig værdi på 5.111 t.kr. pr. balancedagen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bohdan Pyrozhak

Direktør

Serienummer: info@bilexport.dk

IP: 146.75.xxx.xxx

2025-05-27 15:22:56 UTC



Finn Hønholt Christensen

Registreret revisor

Serienummer: 1356ee28-be75-4b43-9105-4bc58bb0e16b

IP: 194.182.xxx.xxx

2025-05-27 15:29:00 UTC



Bruno Kjær Hedegaard

Dirigent

Serienummer: b6baa177-ad9b-4fed-9a8f-4ba959506563

IP: 212.10.xxx.xxx

2025-05-27 16:51:55 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.