

EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS

c/o 30708 Newsec PAM Denmark A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 16 13 42 79

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens
ordinære generalforsamling, den 13. maj 2025

Jan Godballe Børjesson

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10-11

Anvendt regnskabspraksis 12-13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS
c/o 30708 Newsec PAM Denmark A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 16 13 42 79
Stiftet: 1. september 2017
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Daglig ledelse Lis Lotte Kjølhede
Jan Godballe Børjesson

Interessenter ApS SM NR. 79
ApS SM NR. 80

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestre Ringgade 28
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. maj 2025

Daglig ledelse:

Lis Lotte Kjølhede

Jan Godballe Børjesson

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejerne af EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 13. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendommen beliggende Torvet 4,6,8 og 10 i Blokhus.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		467.664	671.137
Finansielle omkostninger		-2.650	0
Årets resultat		465.014	671.137
Resultatfordeling			
ApS SM NR. 80		310.009	447.425
ApS SM NR. 79		155.005	223.712
Resultatfordeling i alt		465.014	671.137

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Ejendommen Blokhus		10.000.000	9.600.000
Materielle anlægsaktiver		10.000.000	9.600.000
Anlægsaktiver		10.000.000	9.600.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg		0	28.245
Mellemregning Ejendomsinteressentskabet Torvet 12		750.970	746.386
Andre tilgodehavender		0	2.553
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		22.713	0
Tilgodehavender		773.683	777.184
Likvider		205.399	571.927
Omsætningsaktiver		979.082	1.349.111
<hr/>			
Aktiver		10.979.082	10.949.111

Passiver

Egenkapital		8.679.688	8.813.633
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		2.023.498	1.924.539
Hensatte forpligtelser		2.023.498	1.924.539
<hr/>			
Deposita		111.240	111.240
Langfristede gældsforpligtelser	1	111.240	111.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.849	11.528
Anden gæld		132.807	88.171
Kortfristede gældsforpligtelser		164.656	99.699
Gældsforpligtelser		275.896	210.939
<hr/>			
Passiver		10.979.082	10.949.111

Medarbejderforhold 2

Egenkapitalopgørelse

	2024 kr.	2023 kr.
ApS SM NR. 80		
Egenkapital 1. januar	5.884.139	6.018.689
Årets resultatandel	310.009	447.425
Årets hævnning	-600.000	-500.000
Regulering af udskudt skat	-65.973	18.025
Årets værdiregulering på ejendomme	266.667	-100.000
Egenkapital 31. december	5.794.842	5.884.139
<hr/>		
ApS SM NR. 79		
Egenkapital 1. januar	2.929.494	2.996.770
Årets resultatandel	155.005	223.712
Årets hævnning	-300.000	-250.000
Regulering af udskudt skat	-32.986	9.012
Årets værdiregulering på ejendomme	133.333	-50.000
Egenkapital 31. december	2.884.846	2.929.494
<hr/>		
Samlet egenkapital 31. december	8.679.688	8.813.633
<hr/>		

Noter

kr.	Ejendommen Blokhus
Kostpris 1. januar 2024	3.309.852
Kostpris 31. december 2024	3.309.852
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	6.290.148
Årets værdireguleringer	400.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	6.690.148
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	10.000.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervsejendom
Dagsværdi 31. december 2024	10.000.000
Årets værdiregulering i egenkapitalen	400.000

Dagsværdi for erhvervsejendom

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende i Blokhus og er fuldt udlejet til tredjemænd, som består af et større retaillejemål samt en restauration. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 701 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 804 tkr. svarende til ca. 1.667 kr. pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 103 tkr. samt en forudsætning om fuld udleje.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for denne type ejendomme i turistområder i Jammerbugten.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,50 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -651 tkr. og +787 tkr.

1 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Deposita	111.240	0	111.240	111.240
	111.240	0	111.240	111.240

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme.

Noter

2024 2023

2 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSINTERESSENTSKABET ÅLBORGVEJ 2 BLOKHUS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.