



REVISORFIRMAET
LYSEHØJ

EJENDOMSSELSKABET FERTIN A/S

Krotoften 66
4140 Borup

CVR-nr. 28 31 79 80

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2025

Claus Fertin
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSSELSKABET FERTIN A/S.

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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Revisorfirmaet Lysehøj ApS har ydet assistance i forbindelse med opstilling af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 28. marts 2025

Direktion

Claus Fertin
direktør

Bestyrelse

Kjeld Kristen Nørhave

Claus Fertin

Victor Skou Fertin

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJENDOMSELSKABET FERTIN A/S
Krotoften 66
4140 Borup

CVR-nr.: 28 31 79 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 5. januar 2005

Hjemsted: Køge

Bestyrelse

Kjeld Kristen Nørhave
Claus Fertin
Victor Skou Fertin

Direktion

Claus Fertin, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme til udlejning og investering i værdipapirer samt virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 19.528, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 3.162.482.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		288.061	309.155
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-247.000</u>	<u>183.000</u>
Resultat før finansielle poster		41.061	492.155
Finansielle indtægter	3	0	1.487
Finansielle omkostninger		<u>-15.983</u>	<u>-28.181</u>
Resultat før skat		25.078	465.461
Skat af årets resultat	4	<u>-5.550</u>	<u>-6.841</u>
Årets resultat		<u>19.528</u>	<u>458.620</u>
Foreslået udbytte		0	100.000
Overført resultat		<u>19.528</u>	<u>358.620</u>
		<u>19.528</u>	<u>458.620</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>3.500.000</u>	<u>3.747.000</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.500.000</u>	<u>3.747.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.500.000</u>	<u>3.747.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	101.487
Udskudt skatteaktiv		<u>187.609</u>	<u>193.159</u>
Tilgodehavender		<u>187.609</u>	<u>294.646</u>
Likvide beholdninger		<u>27.550</u>	<u>20.816</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>215.159</u>	<u>315.462</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.715.159</u></u>	<u><u>4.062.462</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		2.162.482	2.142.954
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>100.000</u>
Egenkapital		<u>3.162.482</u>	<u>3.242.954</u>
Deposita		<u>195.694</u>	<u>195.694</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>195.694</u>	<u>195.694</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	37.600
Anden gæld		<u>346.983</u>	<u>586.214</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>356.983</u>	<u>623.814</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>552.677</u>	<u>819.508</u>
Passiver i alt		<u><u>3.715.159</u></u>	<u><u>4.062.462</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	2.142.954	100.000	3.242.954
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	19.528	0	19.528
Egenkapital 31. december 2024	1.000.000	2.162.482	0	3.162.482

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Der er ingen ansatte fouden direktøren. Direktøren modtager ikke vederlag.</p>		
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-247.000</u>	<u>183.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-247.000</u>	<u>183.000</u>
	<u>-247.000</u>	<u>183.000</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>1.487</u>
	<u>0</u>	<u>1.487</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>5.550</u>	<u>6.841</u>
	<u>5.550</u>	<u>6.841</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	2.097.375
Kostpris 31. december 2024	2.097.375
Værdireguleringer 1. januar 2024	1.649.625
Årets værdireguleringer	-247.000
Værdireguleringer 31. december 2024	1.402.625
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.500.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 305 og et afkastkrav på 8,25% (7,88%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning, idet der er tale om en udlejningsejendom med stabil udlejning.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt en individuelt fastsat diskonterings-sats på 8,25%. En regulering af afkastkravet med +/- 0,5 % vil medføre nedenstående ændringer i dagsværdien.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,75	8,25	8,75
Dagsværdi	3.738.000	3.500.000	3.289.000
Ændring i dagsværdi	238.000	0	-211.000

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita	195.694	195.694	0	195.694
	195.694	195.694	0	195.694

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 750, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.500. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

Til sikkerhed for ejerforeningen Præstemarksvej har selskabet stillet ejerpantebrev på nominelt 25.000 kr.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET FERTIN A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Noter

9 Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.