
EJENDOMSSELSKABET FAM ApS

CVR-nr.: 17595342

Bryndumvej 40
6715 Esbjerg N

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/12/2024

Thea Maria Rasmussen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET FAM ApS
Bryndumvej 40
6715 Esbjerg N
e-mailadresse: arasmussen4321@gmail.com
CVR-nr.: 17595342
Regnskabsår: 01/07/2023 - 30/06/2024

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2023 - 30. juni 2024 for EJENDOMSELSKABET FAM ApS.

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.

Esbjerg N, den 28/12/2024

Direktion

Thea Maria Rasmussen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende og som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabsklasse

Resultatopgørelsen

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter som består af årets fakturerede leje. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, samt nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af

aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer

til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld

til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		575.311	610.628
Resultat af ordinær primær drift		575.311	610.628
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	249.487
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-3.811	-4.979
Andre finansielle omkostninger		-232.860	-211.435
Ordinært resultat før skat		338.640	643.701
Skat af årets resultat		-74.518	-141.387
Årets resultat		264.122	502.314
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		264.122	502.314
I alt		264.122	502.314

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		10.291.819	10.196.194
Materielle anlægsaktiver i alt		10.291.819	10.196.194
Anlægsaktiver i alt		10.291.819	10.196.194
Andre tilgodehavender		23.171	26.533
Tilgodehavender i alt		23.171	26.533
Likvide beholdninger		136.271	133.173
Omsætningsaktiver i alt		159.442	159.706
AKTIVER I ALT		10.451.261	10.355.900

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		211.000	211.000
Overført resultat		2.362.852	2.098.730
Egenkapital i alt		2.573.852	2.309.730
Hensættelse til udskudt skat		739.160	735.104
Hensatte forpligtelser i alt		739.160	735.104
Gæld til realkreditinstitutter		4.838.966	4.990.237
Kreditinstitutter i øvrigt		1.218.931	1.215.531
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.057.897	6.205.768
Gæld til realkreditinstitutter		200.000	200.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		467.574	521.803
Skyldig selskabsskat		70.444	82.671
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		342.334	300.824
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.080.352	1.105.298
Gældsforpligtelser i alt		7.138.249	7.311.066
PASSIVER I ALT		10.451.261	10.355.900

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

1

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2023 - 30. jun. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	211.000	2.098.730	2.309.730
Årets resultat		264.122	264.122
Egenkapital, ultimo	211.000	2.362.852	2.573.852

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af: - 1 boligejendom 412 på m2 i den centrale del af Esbjerg, med en årlig leje på 961 kr. pr. m2. - 1 erhvervsejendom på 531 m2 i den centrale del af Esbjerg, med en årlig leje på 817 kr. pr. m2. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Udlejede ejendomme omfatter erhvervs- og boliglejemaal, der kan opsiges med 3-6 måneders varsel. Den gennemsnitlige anvendte afkastsats for selskabets udlejede boligejendomme udgør 5,00% pr. 30.06.2024 (5,00% pr. 30.06.2023). Den gennemsnitlige anvendte afkastsats for selskabets udlejede erhvervsejendomme udgør 7,00% pr. 30.06.2024 (7,00% pr. 30.06.2023). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 815 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 10.292 t.kr. er stillet til sikkerhed for langfristet gæld.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet beskæftiger ikke personale.