
Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS

Vagtelvænget 20, 5610 Assens

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 28 98 55 92

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 13/6 2025

Palle Johansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 13. juni 2025

Direktion

Palle Viggo Johansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Odense, den 13. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Kristian Rath
statsautoriseret revisor
mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS
Vagtelvænget 20
5610 Assens
CVR-nr: 28 98 55 92
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Assens

Direktion Palle Viggo Johansen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	TDKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		989.412	1.191
Værdiregulering af investeringsaktiver		2.386.851	395
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		3.376.263	1.586
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-128.185	-69
Resultat før finansielle poster		3.248.078	1.517
Finansielle indtægter		6.384	0
Finansielle omkostninger		-559.429	-605
Resultat før skat		2.695.033	912
Skat af årets resultat	3	-592.973	-204
Årets resultat		2.102.060	708

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.102.060	708
	2.102.060	708

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	TDKK
Investeringsjendomme	4	29.690.750	25.849
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	410.971	424
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	2.988.863	2.667
Materielle anlægsaktiver		33.090.584	28.940
Anlægsaktiver		33.090.584	28.940
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		455.260	160
Andre tilgodehavender		279.655	86
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	3
Tilgodehavender		734.915	249
Likvide beholdninger		150.473	245
Omsætningsaktiver		885.388	494
Aktiver		33.975.972	29.434

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	TDKK
Selskabskapital		126.000	126
Overført resultat		6.584.400	4.482
Egenkapital		6.710.400	4.608
Hensættelse til udskudt skat		1.443.726	851
Hensatte forpligtelser		1.443.726	851
Gæld til realkreditinstitutter		11.178.582	10.210
Kreditinstitutter		0	528
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.178.582	10.738
Gæld til realkreditinstitutter	6	490.497	421
Kreditinstitutter	6	67.373	1.473
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.653.492	10.841
Anden gæld		431.902	502
Kortfristede gældsforpligtelser		14.643.264	13.237
Gældsforpligtelser		25.821.846	23.975
Passiver		33.975.972	29.434
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	126.000	4.482.340	4.608.340
Årets resultat	0	2.102.060	2.102.060
Egenkapital 31. december	126.000	6.584.400	6.710.400

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel med og investering i fast ejendom.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024	2023
0	0

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

2024 DKK	2023 TDKK
0	-3
592.973	207
592.973	204

4. Aktiver der måles til dagsværdi

Kostpris 1. januar

Tilgang i årets løb

Afgang i årets løb

Kostpris 31. december

Værdireguleringer 1. januar

Årets værdireguleringer

Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver

Værdireguleringer 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Investerings- ejendomme DKK
24.723.686
2.953.899
-1.500.000
26.177.585
1.126.314
2.446.851
-60.000
3.513.165
29.690.750

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelsen af afkastbaseret model baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v. Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for alle ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2024	2023
	DKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	26.690.750	25.850
Værdiregulering, resultatopgørelse	2.386.851	395
Budgetperiode	2025	2024
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	3,58%	3,80%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2,80%	3,00%
Diskonteringsrente	6,60%	6,56%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

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

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,1	6,60	7,1
Dagsværdi	32.007.249	29.690.750	27.693.100
Ændring i dagsværdi	2.316.499	0	-1.997.650

5. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	617.197	2.667.363
Tilgang i årets løb	115.323	321.500
Kostpris 31. december	732.520	2.988.863
Ned- og afskrivninger 1. januar	193.364	0
Årets afskrivninger	128.185	0
Ned- og afskrivninger 31. december	321.549	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	410.971	2.988.863

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	TDKK
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.211.655	8.557
Mellem 1 og 5 år	1.966.927	1.653
Langfristet del	11.178.582	10.210
Inden for 1 år	490.497	421
	<u>11.669.079</u>	<u>10.631</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	528
Langfristet del	0	528
Inden for 1 år	0	16
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	67.373	1.457
	<u>67.373</u>	<u>2.001</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	TDKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	25.850.000	23.030
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.508 med sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	25.850.000	23.030
Eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Palle Johansen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Assens 2005 ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret, når nettoomsætningen kan måles pålideligt og når det er sandsynligt at de økonomiskefordele vil tilgå selskabet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag for rabat.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Driftsudgifter vedrørende udlejningsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger til ejendomme, herunder forsikring, ejendomsskat mv, samt andre omkostninger til administration.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, driftsudgifter vedrørende udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger..

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Noter til årsregnskabet

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.