

**EJENDOMSANPARTSSELSKABET
TORVEGADE 10 FAABORG**

Torvegade 10

5600 Faaborg

CVR-nr. 51 64 33 13

**Årsrapport for perioden
2. april 2024 til 1. april 2025**

(50. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16. juni 2025

Kurt Henning Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2. april 2024 - 1. april 2025	9
Balance pr. 1. april 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2023 - 1. april 2024 for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2024 - 1. april 2025.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 16. juni 2025

Direktion

Eske Brun
direktør

Bestyrelse

Kurt Henning Larsen
formand

Peter Lau Larsen

Eske Brun

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG for regnskabsåret 2. april 2024 - 1. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Faaborg, den 16. juni 2025

ReVision+
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 69 56 09

Lars Berg Rasmussen
Registreret revisor
medlem af FSR, danske revisorer
mne16515

Selskabsoplysninger

Selskabet EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG
Torvegade 10
5600 Faaborg

Telefon: 21 47 94 88

CVR-nr.: 51 64 33 13

Regnskabsperiode: 2. april 2024 - 1. april 2025

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn Kommune

Bestyrelse Kurt Henning Larsen, formand
Peter Lau Larsen
Eske Brun

Direktion Eske Brun, direktør

Revisor ReVision+
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Herregårdscentret 101-103
5600 Faaborg

Pengeinstitut Sydbank
Torvet 1
5600 Faaborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

At eje og frugtbarføre fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 546.886, og selskabets balance pr. 1. april 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.580.344.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG for 2024/25 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 2024/25 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i den periode, hvor huslejen forfalder.

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer mv.

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 værdipapirer, amortisering af realkreditlån 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 1. april 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

Prioritetsgæld måles 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2. april 2024 - 1. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		314.208	146.839
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>350.000</u>	<u>140.000</u>
Resultat før finansielle poster		664.208	286.839
Finansielle indtægter		1.510	2
Finansielle omkostninger		<u>-63.236</u>	<u>-24.369</u>
Resultat før skat		602.482	262.472
Skat af årets resultat		<u>-55.596</u>	<u>-26.936</u>
Årets resultat		<u>546.886</u>	<u>235.536</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>546.886</u>	<u>235.536</u>
		<u>546.886</u>	<u>235.536</u>

Balance pr. 1. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.160.000	2.810.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.160.000</u>	<u>2.810.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.160.000</u>	<u>2.810.000</u>
Andre tilgodehavender		27.327	76.379
Periodeafgrænsningsposter		<u>30.457</u>	<u>29.797</u>
Tilgodehavender		<u>57.784</u>	<u>106.176</u>
Likvide beholdninger		<u>130.230</u>	<u>10.332</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>188.014</u>	<u>116.508</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.348.014</u></u>	<u><u>2.926.508</u></u>

Balance pr. 1. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Overført resultat		<u>1.370.344</u>	<u>823.458</u>
Egenkapital		<u>1.580.344</u>	<u>1.033.458</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>114.569</u>	<u>113.643</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>114.569</u>	<u>113.643</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.320.167</u>	<u>1.401.781</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.320.167</u>	<u>1.401.781</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	82.539	81.208
Modtagne forudbetalinger		42.290	42.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.072	165.873
Selskabsskat		75.240	20.570
Anden gæld		<u>87.793</u>	<u>67.643</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>332.934</u>	<u>377.626</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.653.101</u>	<u>1.779.407</u>
Passiver i alt		<u>3.348.014</u>	<u>2.926.508</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. april 2024	210.000	823.458	1.033.458
Årets resultat	0	546.886	546.886
Egenkapital 1. april 2025	<u>210.000</u>	<u>1.370.344</u>	<u>1.580.344</u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	15.000	15.000
Overført til ejendommens driftsomkostninger	<u>-15.000</u>	<u>-15.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>350.000</u>	<u>140.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>350.000</u>	<u>140.000</u>
Værdireguleringer i alt	<u><u>350.000</u></u>	<u><u>140.000</u></u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 2. april 2024		<u>1.946.585</u>
Kostpris 1. april 2025		<u>1.946.585</u>
Værdireguleringer 2. april 2024		863.415
Årets værdireguleringer		<u>350.000</u>
Værdireguleringer 1. april 2025		<u>1.213.415</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2025		<u><u>3.160.000</u></u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre kr. 245.000.

Ved beregningen er anvendt en forrentning på 0,25% samt et afkast på 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen og ejendommens beliggenhed mv.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	990.015	1.062.049
Mellem 1 og 5 år	<u>330.152</u>	<u>339.732</u>
Langfristet del	1.320.167	1.401.781
Inden for et år	<u>82.539</u>	<u>81.208</u>
	<u>1.402.706</u>	<u>1.482.989</u>

5 Eventualforpligtelser

Ledelsen har oplyst, at der ikke er indgået nogen form for kautions- eller garantiforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR-Kredit, kr. 1.402.706 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2025 udgør kr. 3.160.000.

