
Consomo Ejendomme ApS

Funder Dalgårdsvej 1, 8600 Silkeborg

Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 40 41 06 94

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/11 2024

Mark Overgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Consomo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28. november 2024

Direktion

Mark Overgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitlejeren i Consomo Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Consomo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aarhus C, den 28. november 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Keld A. M. Nielsen

statsautoriseret revisor

mne40037

Selskabsoplysninger

Selskabet Consomo Ejendomme ApS
Funder Dalgårdsvej 1
8600 Silkeborg
CVR-nr: 40 41 06 94
Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Stiftet: 3. april 2019
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Silkeborg

Direktion Mark Overgaard

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		890.346	855.042
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-275.204	-275.181
Resultat før finansielle poster		615.142	579.861
Finansielle omkostninger	3	-369.194	-290.616
Resultat før skat		245.948	289.245
Skat af årets resultat	4	-64.494	-63.634
Årets resultat		181.454	225.611

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	181.454	225.611
	181.454	225.611

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		14.696.643	14.971.847
Materielle anlægsaktiver	5	14.696.643	14.971.847
Anlægsaktiver		14.696.643	14.971.847
Andre tilgodehavender	6	544.898	1.093.399
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		69.526	0
Tilgodehavender		614.424	1.093.399
Likvide beholdninger		338.905	86.143
Omsætningsaktiver		953.329	1.179.542
Aktiver		15.649.972	16.151.389

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for sikringstransaktioner		425.021	852.852
Overført resultat		669.972	488.518
Egenkapital		1.144.993	1.391.370
Hensættelse til udskudt skat		191.112	177.762
Hensatte forpligtelser		191.112	177.762
Gæld til realkreditinstitutter		8.625.772	6.980.112
Kreditinstitutter		0	1.637.633
Deposita		225.000	225.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	8.850.772	8.842.745
Gæld til realkreditinstitutter	7	298.481	465.414
Kreditinstitutter	7	14.302	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.067.127	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	4.927.323
Selskabsskat		0	268.048
Anden gæld		83.185	78.727
Kortfristede gældsforpligtelser		5.463.095	5.739.512
Gældsforpligtelser		14.313.867	14.582.257
Passiver		15.649.972	16.151.389
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	50.000	852.852	488.518	1.391.370
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	-1.093.399	0	-1.093.399
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	544.898	0	544.898
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	120.670	0	120.670
Årets resultat	0	0	181.454	181.454
Egenkapital 30. september	50.000	425.021	669.972	1.144.993

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning og investering i ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Renteomkostninger associerede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
DKK	DKK
45.453	0
94.351	115.063
229.390	175.553
<u>369.194</u>	<u>290.616</u>

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat
Årets udskudte skat

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
DKK	DKK
51.144	23.871
13.350	39.763
<u>64.494</u>	<u>63.634</u>

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	15.998.369
Kostpris 30. september	15.998.369
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.026.545
Årets afskrivninger	275.181
Ned- og afskrivninger 30. september	1.301.726
Regnskabsmæssig værdi 30. september	14.696.643
	<u>2023/24</u>
	<u>2022/23</u>
	DKK
	DKK

6. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Aktiver	544.898	1.093.399
---------	---------	-----------

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen har en løbetid frem til 28. december 2029. I aftalen byttes en rente på CIBOR 3M med en fast rente på 0,35% på lån med en hovedstol på DKK 7.087.500. Renteswapaftalen er indgået for dele af lånets restløbetid da lånet løber frem til 30. september 2044. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 544.898.

	Værdiregule- ring, egenkapital	Dagsværdi 30. september
	DKK	DKK
Renteswap	-548.501	544.898

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
7. 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	7.431.848	5.029.122
Mellem 1 og 5 år	<u>1.193.924</u>	<u>1.950.990</u>
Langfristet del	8.625.772	6.980.112
Inden for 1 år	<u>298.481</u>	<u>465.414</u>
	<u>8.924.253</u>	<u>7.445.526</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>1.637.633</u>
Langfristet del	0	1.637.633
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>14.302</u>	<u>0</u>
	<u>14.302</u>	<u>1.637.633</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>225.000</u>	<u>225.000</u>
Langfristet del	225.000	225.000
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>225.000</u>	<u>225.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev på TDKK 8.974, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.696.643	14.971.847
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev på TDKK 4.511, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.696.643	14.971.847

Kautions- og garantiforpligtelser

Der er afgivet selvskyldnerkautitioner mellem Mark Overgaard Holding ApS, Consomo Ejendomme ApS og Camping-specialisten.dk ApS.

Andre eventualforpligtelser

Consomo Ejendomme ApS er pr. 7. juni 2024 indtrådt i sambeskatningskredsen med Mark Overgaard Holding ApS som administrationsselskab, hvorfor Consomo Ejendomme ApS indgår i den solidariske hæftelse fra denne dato. Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Mark Overgaard Holding ApS, der er administrationsselskab 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

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Consomo Ejendomme ApS for 2023/24 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 2023/24 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Lejeindtægter måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Mark Overgaard Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Bygninger	35 år
-----------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	20 %
-----------	------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunde.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Noter til årsregnskabet

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 og lån hos kreditinstitutter, 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.

Prioritetsgæld er således målt 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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