

Ejendomsselskabet Assens ApS
(CVR-nr. 28 32 12 28)Rybjergsvej 44
5631 Ebberup**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN**
1. JULI 2023 – 30. JUNI 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18 / 12 2024

Dirigent

John Enevoldsen

Partnere: Palle Søby • Peder Grønnegaard Rasmussen • Margit Frølund Hansen • Lonnie Regitze Østervig

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2023 – 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 30. juni 2024, aktiver	10
Balance pr. 30. juni 2024, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter.....	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Assens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024.

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

Ledelsen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. december 2024

Direktion:

John Enevoldsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Assens ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Assens ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 årsrapporten

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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 14. december 2024

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42

Lonnie Regitze Østervig

Registreret revisor

mne34095

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Assens ApS
Rybjergsvej 44
5631 Ebberup

CVR-nr.: 28 32 12 28
Stiftet: 3. januar 2005
Hjemsted: Assens
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Direktion John Enevoldsen

Revision **SØBY REVISORER A/S**
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Assens ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i 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 indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40-50 år	60-70%

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

<u>Note</u>	<u>2023/24 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2022/23 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE	880.818	799
2. Personaleomkostninger	-35.715	0
Afskrivninger	-173.361	-147
DRIFTSRESULTAT	671.742	652
Finansielle indtægter	22	0
3. Finansielle omkostninger	-409.396	-358
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	262.368	294
4. Skat af årets resultat	-40.132	48
ÅRETS RESULTAT	<u>222.236</u>	<u>342</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	222.236	342
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>222.236</u>	<u>342</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

AKTIVER

<u>Note</u>		<u>30/6 2024</u> <u>i hele kr.</u>	<u>30/6 2023</u> <u>i 1.000 kr.</u>
	ANLÆGSAKTIVER:		
5.	Materielle anlægsaktiver:		
	Grunde og bygninger	13.351.507	12.608
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>13.351.507</u>	<u>12.608</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	272.599	40
	Udskudte skatteaktiver	18.848	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>160</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>291.447</u>	<u>200</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>13.642.954</u></u>	<u><u>12.808</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

PASSIVER

<u>Note</u>	30/6 2024 i hele kr.	30/6 2023 i 1.000 kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	2.677.386	2.455
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	2.802.386	2.580
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Hensættelser til udskudt skat	0	14
6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Deposita	354.068	273
Prioritetsgæld	8.436.583	8.155
	8.790.651	8.428
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
6. Kortfristet del af langfristet gæld	319.613	307
Gæld til pengeinstitutter	85.738	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.505.029	1.341
Skyldigt sambeskatningsbidrag	72.882	74
Anden gæld	66.655	64
	2.049.917	1.786
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	10.840.568	10.214
PASSIVER I ALT	13.642.954	12.808
7. EVENTUALPOSTER		
8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>30/6 2024</u> hele kr.	<u>30/6 2023</u> 1.000 kr.
EGENKAPITAL		
Anpartskapital:		
Saldo primo	125.000	125
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125</u>
 Overført resultat:		
Saldo primo	2.455.150	2.113
Årets resultat	222.236	342
Saldo ultimo	<u>2.677.386</u>	<u>2.455</u>
 EGENKAPITAL, ULTIMO	 <u>2.802.386</u>	 <u>2.580</u>

NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2023/24 i hele kr.	2022/23 i 1.000 kr.
2. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Løn og gager	25.000	0
Pensioner	10.715	0
	<u>35.715</u>	<u>0</u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 0	 0
3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	349.547	307
Låneomkostninger	5.671	3
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	54.178	48
	<u>409.396</u>	<u>358</u>
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	72.882	74
Regulering af udskudt skat	-32.750	-122
	<u>40.132</u>	<u>-48</u>

NOTER

Note

5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2023	13.836.507
Årets tilgang	916.845
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2024	<u>14.753.352</u>
Afskrivninger 1. juli 2023	1.228.484
Årets afskrivninger	<u>173.361</u>
Afskr. 30. juni 2024	<u>1.401.845</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>13.351.507</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2023	<u>10.282.300</u>

6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	<u>1/7 2023 gæld i alt</u>	<u>30/6 2024 gæld i alt</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Deposita	273.368	354.068	0	354.068
Pantebrev	234.000	180.000	36.000	54.000
Prioritetsgæld	1.384.751	1.340.712	46.552	1.090.946
Prioritetsgæld	384.016	371.839	12.361	307.464
Prioritetsgæld	376.657	365.917	11.412	300.568
Prioritetsgæld	725.033	695.652	29.700	542.688
Prioritetsgæld	5.357.805	5.185.496	174.148	4.292.356
Prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>616.580</u>	<u>9.440</u>	<u>563.948</u>
	<u>8.735.630</u>	<u>9.110.264</u>	<u>319.613</u>	<u>7.506.038</u>

NOTER

Note

7. EVENTUALPOSTER M.V.:

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for Jamijo ApS der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor Enevoldsen Tømrer & Snedker A/S for alt mellemværende med pengeinstitut.

8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.680, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør t.kr. 13.351.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.300 med pant i grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld og kaution.

**9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER,
USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

John Enevoldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Enevoldsen

Direktør

ID: 0202b21b-ddcb-4ed9-b52d-582d82c23d6d

Tidspunkt for underskrift: 19-12-2024 kl.: 09:22:54

Underskrevet med MitID



John Enevoldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Enevoldsen

Dirigent

ID: 0202b21b-ddcb-4ed9-b52d-582d82c23d6d

Tidspunkt for underskrift: 19-12-2024 kl.: 09:22:54

Underskrevet med MitID



Lonnie Regitze Østervig

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lonnie Regitze Østervig

Revisor

ID: 77f5811e-4d8d-4507-9f42-6affb069f449

Tidspunkt for underskrift: 19-12-2024 kl.: 09:24:05

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4448b9swXHP252244151

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.