

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Ejendomsselskabet Podek ApS

Torvegade 89
7160 Tørring

CVR nr. 28325428

Indsender:

Revisionsfirmaet Peder Holt
Registreret revisionsanpartsselskab
Storegade 5
7330 Brande

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 11. marts 2026

Dirigent

Ejvind Hasselstrøm

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Podek ApS
Torvegade 89
7160 Tørring

CVR-nr.: 28325428
Stiftelsesdato: 1. januar 2005
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Ejvind Hasselstrøm

Revisor

Revisionsfirmaet Peder Holt
Registreret revisionsanpartsselskab
Storegade 5
7330 Brande

Bankforbindelse

Middelfart Sparekasse
Havnegade 21
5500 Middelfart

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2024/2025 for Ejendomsselskabet Podek ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2025 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 11. marts 2026

Direktion:

Ejvind Hasselstrøm

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Podek ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Podek ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

Brande, den 11. marts 2026

Revisionsfirmaet Peder Holt
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 21872741

Jimmi Lillelund Pedersen
Registreret revisor
mne34518

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift af udlejningsejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/2025 udviser et underskud på kr. 7.050. Selskabets balancesum for 2024/2025 udviser en balancesum på kr. 10.372.836, og en egenkapital på kr. 2.027.787.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning.

Selskabet er omfattet af lovens regler for klasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, herunder værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt drift af udlejningsejendom.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger .

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat, samt regulering af skat fra tidligere år, indregnes i resultatopgørelsen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt aconto 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 fremførelsesberettigede underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet indgår i sambeskatningsforhold. Moderselskabet er administrationsselskab i sambeskatningsforholdet.

Balancen

Aktiver

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

	Brugstid	Scrapværdi
Grunde og bygninger	50 år	1.660.368

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Omsætningsaktiver
Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Passiver
Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Valutaforhold

Alle transaktioner er i danske kroner.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2024/2025	2023/2024
Bruttofortjeneste/-tab	568.651	521.135
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-174.853	-133.556
Resultat før finansielle poster	393.798	387.579
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-92.090	-77.932
Andre finansielle omkostninger	-292.669	-293.834
Ordinært resultat før skat	9.039	15.813
Skat af årets resultat	-1.989	-3.479
ÅRETS RESULTAT	7.050	12.334
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.050	12.334
Disponeret i alt	7.050	12.334

Balance pr. 30. september

Note	2024/2025	2023/2024
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	9.011.402	9.146.515
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.498	10.238
Materielle anlægsaktiver i alt	9.015.900	9.156.753
Anlægsaktiver i alt	9.015.900	9.156.753
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Varebeholdninger		
Fremstillede varer og handelsvarer	146.160	105.160
Varebeholdninger i alt	146.160	105.160
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.250	0
Tilgodehavende selskabsskat	57.957	60.742
Andre tilgodehavender	1.121.569	515.823
Tilgodehavender i alt	1.210.776	576.565
Omsætningsaktiver i alt	1.356.936	681.725
AKTIVER I ALT	10.372.836	9.838.478
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.902.787	1.895.738
Egenkapital i alt	2.027.787	2.020.738
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	371.215	344.045
Hensatte forpligtelser i alt	371.215	344.045
GÆLDSFORPLIGTELSE		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	2.007.774	2.119.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.007.774	2.119.250
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.729.017	1.882.961
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.300	258.816
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.865.857	1.890.250
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1.360.886	1.322.418
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.966.060	5.354.445
Gældsforpligtelser i alt	7.973.834	7.473.695
PASSIVER I ALT	10.372.836	9.838.478
3. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser		

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede

0

0

2024/2025

2023/2024

2. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år

1.586.092

1.709.783

3. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

De samlede kendte forpligtelser fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med Middelfart Sparekasse stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendommen Torvegade 89, Tørring på kr. 860.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2025 udgør i alt kr. 5.612.574

Ejerpantebrev i ejendommen Torvegade 87, Tørring på kr. 550.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2025 udgør i alt kr. 1.618.465

Ejerpantebrev i ejendommen Sønderbrogade 35, Tørring på kr. 550.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30 september 2025 udgør i alt kr. 1.037.976

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.181.395, er der givet pant i ejendommen Torvegade 89, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør kr. 5.612.574

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.