

## ÅRSRAPPORT 01.10.2023 - 30.09.2024

### Ejendomsselskabet Podek ApS

Torvegade 89  
7160 Tørring

CVR nr. 28325428

(20. regnskabsår)

#### Indsender:

Revisionsfirmaet Peder Holt  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Storegade 5  
7330 Brande

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 20. marts 2025

#### Dirigent

Ejvind Hasselstrøm

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	10
Balance pr. 30. september 2024	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Podek ApS  
Torvegade 89  
7160 Tørring

CVR-nr.: 28325428  
Stiftelsesdato: 1. januar 2005  
Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

### 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 2023/2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/2024.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 20. marts 2025

### **Direktion:**

Ejvind Hasselstrøm  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Podek ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Podek ApS for regnskabsåret 2023/2024 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 20. marts 2025

Revisionsfirmaet Peder Holt  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 21872741

Jimmi Lillelund Pedersen  
Registreret revisor  
mne34518

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af udlejningsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været konstateret usikkerhed ved indregning og måling af indtægter og udgifter i regnskabsåret.

### Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2024 et overskud før skat på kr. 15.813.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2023/2024 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.

# Anvendt regnskabspraksis

Selskabet indgår i sambeskatningsforhold. Moderselskabet er administrationselskab 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Scrapværdi</b>
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 afskrivninger.

#### Omsætningsaktiver

##### Varebeholdninger

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

##### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Valutaforhold**

Alle transaktioner er i danske kroner.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Note	2023/2024	2022/2023
Bruttofortjeneste	521.135	524.935
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-133.556	-124.407
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>387.579</b>	<b>400.528</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-77.932	-78.300
Andre finansielle omkostninger	-293.834	-275.399
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>15.813</b>	<b>46.829</b>
Skat af årets resultat	-3.479	-10.303
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>12.334</b>	<b>36.526</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	12.334	36.526
<b>Disponeret i alt</b>	<b>12.334</b>	<b>36.526</b>

## Balance pr. 30. september 2024

Note	2023/2024	2022/2023
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	9.146.515	9.274.331
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.238	15.979
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.156.753</b>	<b>9.290.310</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.156.753</b>	<b>9.290.310</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Varebeholdninger</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	105.160	105.160
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>105.160</b>	<b>105.160</b>
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	60.742	50.364
Andre tilgodehavender	515.823	47.232
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>576.565</b>	<b>97.596</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>681.725</b>	<b>202.756</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>9.838.478</b>	<b>9.493.066</b>

## Balance pr. 30. september 2024

Note	2023/2024	2022/2023
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført overskud	1.895.738	1.883.404
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.020.738</u></b>	<b><u>2.008.404</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	344.045	307.790
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>344.045</u></b>	<b><u>307.790</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.119.250	2.228.599
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.119.250</u></b>	<b><u>2.228.599</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	112.334	110.191
Gæld til pengeinstitutter	1.770.627	2.026.397
Leverandører af varer og tjenesteydelser	248.516	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.890.250	1.723.823
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.219.954	0
Anden gæld	112.764	1.087.862
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.354.445</u></b>	<b><u>4.948.273</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.473.695</u></b>	<b><u>7.176.872</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>9.838.478</u></b>	<b><u>9.493.066</u></b>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4. Eventualforpligtelser

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
------------------------------------------	---	---

	<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>
--	------------------	------------------

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	1.709.783	1.831.113
--------------------------------------------	-----------	-----------

### 3. 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 2024 udgør i alt kr. 5.686.175

Ejerpantebrev i ejendommen Torvegade 87, Tørring på kr. 550.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2024 udgør i alt kr. 1.646.819

Ejerpantebrev i ejendommen Sønderbrogade 35, Tørring på kr. 550.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30 september 2024 udgør i alt kr. 1.051.406

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.293.729, er der givet pant i ejendommen Torvegade 89, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør kr. 5.759.775

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

### 4. Eventualforpligtelser

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

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.