

ÅRSRAPPORT 01.10.2022 - 30.09.2023

Ejendomsselskabet Podek ApS

Torvegade 89
7160 Tørring

CVR nr. 28325428

(19. regnskabsår)

Indsender:

Revisionsfirmaet Peder Holt
Registreret revisionsanpartsselskab
Storegade 5
7330 Brande

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 15. marts 2024

Dirigent

Ejvind Hasselstrøm

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	10
Balance pr. 30. september 2023	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Podek ApS
Torvegade 89
7160 Tørring

CVR-nr.: 28325428
Stiftelsesdato: 1. januar 2005
Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

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 2022/2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/2023.

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 15. marts 2024

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 2022/2023 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 Ethiske 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 15. marts 2024

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 2023 et overskud før skat på kr. 46.829.

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 2022/2023 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

Anvendt regnskabspraxis

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 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:

	Brugstid	Scrapværdi
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 salgskostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2022 - 30. september 2023

Note	2022/2023	2021/2022
Bruttofortjeneste	524.935	409.225
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-124.407	-103.515
Resultat før finansielle poster	400.528	305.710
Andre finansielle indtægter	0	15.431
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-78.300	-21.389
Andre finansielle omkostninger	-275.399	-225.022
Ordinært resultat før skat	46.829	74.730
Skat af årets resultat	-10.303	-22.481
ÅRETS RESULTAT	36.526	52.249
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	36.526	52.249
Disponeret i alt	36.526	52.249

Balance pr. 30. september 2023

Note	2022/2023	2021/2022
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	9.274.331	8.935.516
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.979	21.718
Materielle anlægsaktiver i alt	9.290.310	8.957.234
Anlægsaktiver i alt	9.290.310	8.957.234
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Varebeholdninger		
Fremstillede varer og handelsvarer	105.160	210.320
Varebeholdninger i alt	105.160	210.320
Tilgodehavender		
Tilgodehavende selskabsskat	50.364	22.398
Andre tilgodehavender	47.232	92.004
Tilgodehavender i alt	97.596	114.402
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	0	335.858
Likvide beholdninger i alt	0	335.858
Omsætningsaktiver i alt	202.756	660.580
AKTIVER I ALT	9.493.066	9.617.814

Balance pr. 30. september 2023

Note	2022/2023	2021/2022
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført overskud	1.883.404	1.846.878
Egenkapital i alt	<u>2.008.404</u>	<u>1.971.878</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	307.790	269.521
Hensatte forpligtelser i alt	<u>307.790</u>	<u>269.521</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.228.599	2.335.862
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.228.599</u>	<u>2.335.862</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	110.191	108.089
Gæld til pengeinstitutter	2.026.397	1.948.084
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	397.647
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.723.823	1.249.933
Anden gæld	1.087.862	1.336.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.948.273</u>	<u>5.040.553</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.176.872</u>	<u>7.376.415</u>
PASSIVER I ALT	<u>9.493.066</u>	<u>9.617.814</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4. Eventualforpligtelser

Noter

1. Personalemkostninger

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

	2022/2023	2021/2022
--	------------------	------------------

2. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	1.831.113	1.950.130
--	-----------	-----------

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 2023 udgør i alt kr. 5.759.775

Ejerpantebrev i ejendommen Torvegade 87, Tørring på kr. 550.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september udgør i alt kr. 1.675.173

Ejerpantebrev i ejendommen Sønderbrogade 35, Tørring på kr. 550.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30 september udgør i alt kr. 1.064.835

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.403.920, er der givet pant i ejendommen Torvegade 89, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 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.