

Ejendomsselskabet Salling A/S

Sundsørevej 33, Sundsøre
7870 Roslev

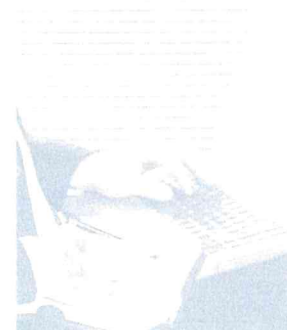
CVR-nr: 32949649

ÅRSRAPPORT

1. juli 2023 til 30. juni 2024

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 20/12 2024


dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 12

Balance 13

Egenkapitalopgørelse 15

Noter 16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Salling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sundsøre, den / 2025

Direktion

John Østergård

Bestyrelse

Aida Eminyan Østergård

Daniella Østergaard Roslev

Gayane Østergård

Henrik Eminyan Østergaard

John Østergård

Martin Eminyan Østergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet Salling A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Salling A/S for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 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 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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 væsentligt 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.

Jebjerg, den / 2025

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 10422183

Thomas Utke Rask
statsautoriseret revisor
mne29444

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Salling A/S Sundsørevej 33, Sundsøre 7870 Roslev
	CVR-nr.: 32 94 96 49 Hjemsted: 779 - Skive Kommune Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Aida Eminyan Østergård Daniella Østergaard Roslev Gayane Østergård Henrik Eminyan Østergaard John Østergård Martin Eminyan Østergaard
Direktion	John Østergård
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Frederiksgade 6 7800 Skive
Revisor	Dahl, Rask & Partnere Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergades Butikstorv 1, Jebjerg 7870 Roslev

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og handel med ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

I det kommende år forventer selskabet et aktivitetsniveau og resultat på niveau med indeværende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Salling A/S for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger/lønomsøstninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

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

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år

Mindre aktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

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

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. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
BRUTTOFORTJENESTE	5.899.121	6.792.738
1 Personaleomkostninger.....	-1.239.692	-700.078
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-764.607	-898.593
DRIFTSRESULTAT	3.894.822	5.194.067
Andre finansielle indtægter	5.392	7.516
Andre finansielle omkostninger.....	-3.607.007	-2.519.678
RESULTAT FØR SKAT	293.207	2.681.905
2 Skat af årets resultat.....	-209.792	-748.216
ÅRETS RESULTAT	83.415	1.933.689
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	83.415	1.933.689
DISPONERET I ALT	83.415	1.933.689

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
AKTIVER

	2024	2023
Grunde og bygninger	126.838.228	124.996.930
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	11.250
Materielle anlægsaktiver	126.838.228	125.008.180
Deposita	30.000	30.000
Finansielle anlægsaktiver	30.000	30.000
ANLÆGSAKTIVER	126.868.228	125.038.180
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	0	4.207.839
Andre tilgodehavender	25.917	44.793
Periodeafgrænsningsposter	55.702	66.947
Tilgodehavender	81.619	4.319.579
OMSÆTNINGSAKTIVER	81.619	4.319.579
AKTIVER	126.949.847	129.357.759

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....	27.198.107	27.114.691
EGENKAPITAL.....	29.198.107	29.114.691
Ansvarlig lånekapital.....	300.000	300.000
Prioritetsgæld.....	66.276.646	62.515.417
Deposita.....	2.253.000	1.992.100
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	68.829.646	64.807.517
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	3.115.155	3.062.755
Kreditinstitutter.....	7.804.264	15.378.403
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	284.869	3.075.034
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.475.528	10.501.846
Selskabsskat.....	209.792	2.199.891
Anden gæld.....	32.486	161.172
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	1.056.450
Kortfristede gældsforpligtelser	28.922.094	35.435.551
GÆLDSFORPLIGTELSE	97.751.740	100.243.068
PASSIVER	126.949.847	129.357.759
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Selskabskapital primo.....	2.000.000	2.000.000
Selskabskapital ultimo	2.000.000	2.000.000
Overført resultat, primo	27.114.692	25.181.002
Årets resultat.....	83.415	1.933.689
Overført resultat ultimo	27.198.107	27.114.691
EGENKAPITAL.....	29.198.107	29.114.691

NOTER

	2023/24	2022/23		
1 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget	2	2		
Lønninger	1.048.526	604.495		
Pensioner	163.721	87.317		
Andre omkostninger til social sikring.....	27.445	8.266		
	1.239.692	700.078		
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat	209.792	748.216		
	209.792	748.216		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	300.000	300.000	0	0
Prioritetsgæld	65.578.170	69.391.801	3.115.155	-53.816.000
Deposita	1.992.100	2.253.000	0	0
	67.870.270	71.944.801	3.115.155	-53.816.000

NOTER

2024

2023

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets pengeinstitut samt realkreditinstitut forbindelser:

Vibevangenget 4, 7870 Roslev:

Realkreditpantebrev	kr.	400.000
Ejerpantebrev	kr.	280.000

Jebjerggårdvej 3, 7870 Roslev:

Realkreditpantebrev	kr.	250.000
Ejerpantebrev	kr.	700.000

Støberivej nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev	kr.	3.496.000
Ejerpantebrev	kr.	1.000.000

Vølundsvej nr. 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106 og 108, 7500 Holstebro:

Realkreditpantebrev	kr.	5.423.000
Realkreditpantebrev	kr.	5.010.000
Realkreditpantebrev	kr.	1.752.000
Ejerpantebrev	kr.	6.000.000

Buskelundsskoven nr. 1, 7, 11, 27, 29, 33, 35, 37, 39, 45, 8600 Silkeborg

Realkreditpantebrev	kr.	4.055.000
Realkreditpantebrev	kr.	6.279.000
Realkreditpantebrev	kr.	2.050.000
Realkreditpantebrev	kr.	2.748.000
Realkreditpantebrev	kr.	2.771.000
Ejerpantebrev	kr.	6.508.000

Gartnerhøjen nr. 2 m.fl., 7860 Spøttrup

Realkreditpantebrev	kr.	2.849.000
Realkreditpantebrev	kr.	4.192.000
Realkreditpantebrev	kr.	4.981.000
Ejerpantebrev	kr.	502.000

Klosterparken nr. 35, 7900 Nykøbing M

Realkreditpantebrev	kr.	5.775.000
Ejerpantebrev	kr.	15.000.000

Præstegårdsvej 14, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev	kr.	580.000
---------------------	-----	---------

Præstegårdsvej 10, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev	kr.	740.000
---------------------	-----	---------

Vestergårdsvej 12, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev	kr.	2.948.000
Realkreditpantebrev	kr.	2.948.000
Ejerpantebrev	kr.	2.500.000

Skomagerparken 9, 7900 Nykøbing

Realkreditpantebrev	kr.	4.950.000
Ejerpantebrev	kr.	3.000.000

Vinkelvej 20

DDK 771.000

Vinkelvej 20

DDK 257.000

Kærvej 21

DDK 384.000

Furvej 41

DDK 1.020.000

Dalsgårdsvej 5

DDK 771.000

Vinkelvej 11

DDK 350.000

Sønderkær

DDK 5.756.000 Ejerpantebrev

NOTER

		2024	2023
Sønderkær	DDK 4.731.000	Realkreditpantebrev	
Sønderkær	DDK 4.733.000	Realkreditpantebrev	
Terosevej 5	DDK 1.000.000	Realkreditpantebrev	
Terosevej 5	DDK 500.000	Ejerpantebrev	
Kirkebakken 13	DDK 440.000	Realkreditpantebrev	

Grunde og bygninger har en bogført værdi på kr. 126.838.227

5 Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af anpartskapitalen eller besidder mere end 5 % af stemmerne:

J.Ø. Holding, Sundsøre ApS