

EJENDOMSSELSKABET FÆNDEDIGET

13, KØGE, ApS

Fændediget 13, 4600 Køge

CVR-nr. 27 42 69 99

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.11.25

Søren Deleuran Andersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v. 3

Ledelsespåtegning 4

Ledelsesberetning 5

Resultatopgørelse 6

Balance 7 - 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10 - 15

Selskabet

EJENDOMSSELSKABET FÆNDEDIGET 13, KØGE, ApS

Fændediget 13

4600 Køge

Danmark

Telefon: 56 65 52 52

Hjemsted: Køge

CVR-nr.: 27 42 69 99

Stiftet: 31. oktober 2003

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

22. regnskabsår

Direktion

Allan Østergaard Jørgensen

Søren Windahl

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25 for EJENDOMSSELSKABET FÆNDEDIGET 13, KØGE, ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.24 - 30.06.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. november 2025

Direktionen

Allan Østergaard Jørgensen

Søren Windahl

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

| | Købs-/salgspr DKK | Antal | Pålydende værdi i alt DKK | Procent af kapital |
|--|----------------------|-------|---------------------------------|-----------------------|
| Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.07.24 | | 54,1 | 54,1 | 43,3 |
| Årets tilgang | 1.621,1 | 17,2 | 17,2 | 13,7 |
| Beholdning af egne kapitalandele pr. 30.06.25 | | 71,2 | 71,2 | 57,1 |

Erhvervelsen af egne kapitalandele er sket, da anpartshaver ønskede at træde ud af ejerkredsen.

Resultatopgørelse

| Note | 2024/25 DKK | 2023/24 DKK |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 982.9 | 408.4 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | 982.9 | 408.4 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 100.0 | 100.0 |
| Resultat af primær drift | 1.082.9 | 508.4 |
| Finansielle indtægter | 2.4 | 22.6 |
| Finansielle omkostninger | -275.7 | -269.8 |
| Finansielle poster i alt | -273.1 | -247.2 |
| Resultat før skat | 809.7 | 261.2 |
| Skat af årets resultat | -182.1 | -58.4 |
| Årets resultat | 627.6 | 202.8 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 560.0 | |
| Overført resultat | 67.6 | 202.8 |
| I alt | 627.6 | 202.8 |

Balance**AKTIVER**

Note

| | 30.06.25 DKK | 30.06.24 DKK |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Investeringsejendomme | 12.500.0 | 12.400.0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 12.500.0 | 12.400.0 |
| Anlægsaktiver i alt | 12.500.0 | 12.400.0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 64.5 | 17.5 |
| Tilgodehavender i alt | 64.5 | 17.5 |
| Likvide beholdninger | 943.1 | 739.5 |
| Omsætningsaktiver i alt | 1.007.9 | 757.5 |
| Aktiver i alt | 13.507.9 | 13.157.5 |

Balance**PASSIVER**

| Note | 30.06.25 DKK | 30.06.24 DKK |
|--|-----------------|-----------------|
| Selskabskapital | 125.0 | 125.0 |
| Overført resultat | 4.982.5 | 6.536.1 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 560.0 | |
| Egenkapital i alt | 5.667.5 | 6.661.1 |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.117.0 | 1.088.0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.117.0 | 1.088.0 |
| 1 Gæld til realkreditinstitutter | 3.156.0 | 3.298.5 |
| 1 Gæld til øvrige kreditinstitutter | 2.391.0 | |
| 1 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 1.000.0 |
| 1 Deposita | 250.0 | 250.0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5.797.0 | 4.548.5 |
| 1 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 441.1 | 365.5 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 33.5 |
| Anden gæld | 484.4 | 459.8 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 925.0 | 859.0 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.722.0 | 5.407.5 |
| Passiver i alt | 13.507.5 | 13.157.5 |

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4 Antal medarbejdere

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapit | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret | Egenkapital i alt |
|--|---------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24 | | | | |
| Saldo pr. 01.07.23 | 125.0 | 6.090.3 | 560.0 | 6.775.3 |
| Udbytte af egne kapitalandele | | 242.8 | | 242.8 |
| Betalt udbytte | | | -560.0 | -560.0 |
| Forslag til resultatdisponering | | 202.9 | | 202.9 |
| Saldo pr. 30.06.24 | 125.0 | 6.536.1 | | 6.661.1 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.24 - 30.06.25 | | | | |
| Saldo pr. 01.07.24 | 125.0 | 6.536.1 | | 6.661.1 |
| Køb af egne kapitalandele | | -1.621.1 | | -1.621.1 |
| Forslag til resultatdisponering | | 67.6 | 560.0 | 627.6 |
| Saldo pr. 30.06.25 | 125.0 | 4.982.5 | 560.0 | 5.667.5 |

1. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 30.06.25 | Gæld i alt 30.06.24 |
|--|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 144.0 | 2.520.0 | 3.300.0 | 3.436.0 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 202.0 | 1.590.0 | 2.593.0 | |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | | | 1.000.0 |
| Deposita | | 250.0 | 250.0 | 250.0 |
| Selskabsskat | 95.1 | | 95.1 | 227.4 |
| I alt | 441.1 | 4.360.0 | 6.238.1 | 4.914.4 |

2. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investeringsejend. |
|--|--------------------|
| Dagsværdi pr. 30.06.25 | 12.500.0 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 100.0 |

Ved beregning af dagsværdien for ejendommen er anvendt normalindtjeningsmodellen. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på markedsleje, realiserede og forventede udgifter samt en forrentningsprocent på 6,50%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommene er beliggende i Køge midtby, og indeholder kun erhvervsudlejning.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Ved en ændring på +/- 0,5% vil det medføre en ændring i værdiansættelsen på DKK +1,0 mio./DKK -0,9 mio.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.300, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 2.700, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.500.

2024/25

2023/24

4. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.