

Årsrapport for 2023/24

E.B.N. Ejendomsselskab ApS
Bjørnemosevej 22, 5700 Svendborg
CVR-nr. 10 13 86 71

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. november 2024

Lars Bang-Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

E.B.N. Ejendomsselskab ApS
Bjørnemosevej 22
5700 Svendborg

CVR-nr.: 10 13 86 71

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Stiftet: 7. februar 1986

Regnskabsår: 39. regnskabsår

Hjemsted: Svendborg

Direktion

Lars Bang-Nielsen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for E.B.N. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024/25 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 2. oktober 2024

Direktion

Lars Bang-Nielsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i E.B.N. Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for E.B.N. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 2. oktober 2024

DANSK REVISION ODENSE
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 82 21 89 12

Jakob Bødker
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23279

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 831.598, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 7.047.588.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		1.180.448	974.279
Personaleomkostninger	1	-239.000	-129.637
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		941.448	844.642
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	300.000	1.000.000
Resultat før finansielle poster		1.241.448	1.844.642
Finansielle indtægter	3	84.411	83.157
Finansielle omkostninger		-268.187	-180.891
Resultat før skat		1.057.672	1.746.908
Skat af årets resultat	4	-226.074	-377.745
Årets resultat		831.598	1.369.163
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	1.000.000
Overført resultat		831.598	369.163
		831.598	1.369.163

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>16.400.000</u>	<u>16.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>16.400.000</u>	<u>16.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.400.000</u>	<u>16.100.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.238.089	4.539.040
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>24.450</u>
Tilgodehavender		<u>4.238.089</u>	<u>4.563.490</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>25.775</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.238.089</u>	<u>4.589.265</u>
Aktiver i alt		<u><u>20.638.089</u></u>	<u><u>20.689.265</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		6.847.588	6.015.990
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
Egenkapital	6	<u>7.047.588</u>	<u>7.215.990</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>1.947.512</u>	<u>1.888.022</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.947.512</u>	<u>1.888.022</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.862.618	8.965.173
Anden gæld		<u>1.802.000</u>	<u>1.802.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>10.664.618</u>	<u>10.767.173</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	120.000	120.000
Banker	8	82.641	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		166.584	155.277
Anden gæld		<u>609.146</u>	<u>542.803</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>978.371</u>	<u>818.080</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.642.989</u>	<u>11.585.253</u>
Passiver i alt		<u>20.638.089</u>	<u>20.689.265</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	200.000	6.015.990	1.000.000	7.215.990
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	831.598	0	831.598
Egenkapital 30. juni 2024	200.000	6.847.588	0	7.047.588

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	200.000	5.646.827	0	5.846.827
Årets resultat	0	369.163	1.000.000	1.369.163
Egenkapital 30. juni 2023	200.000	6.015.990	1.000.000	7.215.990

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	239.000	126.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>3.637</u>
	<u>239.000</u>	<u>129.637</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>300.000</u>	<u>1.000.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>300.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>300.000</u>	<u>1.000.000</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	84.326	82.683
Andre finansielle indtægter	<u>85</u>	<u>474</u>
	<u>84.411</u>	<u>83.157</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	166.584	155.277
Årets udskudte skat	<u>59.490</u>	<u>222.468</u>
	<u>226.074</u>	<u>377.745</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	5.295.547
Kostpris 30. juni 2024	5.295.547
Værdireguleringer 1. juli 2023	10.804.453
Årets værdireguleringer	300.000
Værdireguleringer 30. juni 2024	11.104.453
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	16.400.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6 - 7%. Det kan opgøres til 6,20% (2022/23 lig 6,19%).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,7	6,2	6,7
Dagsværdi	17.800.000	16.400.000	15.200.000
Ændring i dagsværdi	1.400.000	0	-1.200.000

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2023	1.888.022	1.665.554
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	59.490	222.468
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2024	1.947.512	1.888.022
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:		
0-1 år	0	0
1-5 år	0	0
>5 år	1.947.512	1.888.022
Udskudt skat 30. juni 2024	1.947.512	1.888.022
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.960.000	8.270.000
Mellem 1 og 5 år	902.618	695.173
Langfristet del	8.862.618	8.965.173
Inden for et år	120.000	120.000
	8.982.618	9.085.173
Anden gæld		
Efter 5 år	1.802.000	1.802.000
Langfristet del	1.802.000	1.802.000
Øvrig kortfristet anden gæld	609.146	542.803
Kortfristet del	609.146	542.803
	2.411.146	2.344.803

Noter

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme:

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 6,2 %. Vi henviser til note 5 hvor følsomhed i afkastkrav er beskrevet. Ud over ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for søsterselskabs gæld til pengeinstitut. Der er trukket tkr. 160 pr. 30. juni 2024.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LBN Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og anden langfristet gæld, tkr. 10.785, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør tkr. 16.400.

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E.B.N. Ejendomsselskab ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Noter

12 Anvendt regnskabspraksis

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Noter

12 Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. afsnittet om værdiansættelse af selskabets ejendomme. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Noter

12 Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Noter

12 Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.