

EJENDOMSSELSKABET FÆNDEDIGET 13, KØGE, A

Fændediget 13, 4600 Køge
CVR-nr. 27 42 69 99

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.11.23

Søren Deleuran Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

EJENDOMSSELSKABET FÆNDEDIGET 13, KØGE, A
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
20. regnskabsår

Direktion

Allan Østergaard Jørgensen
Søren Windahl

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for EJENDOMSSELSKABET FÆNDEDIGET 13, KØGE, A.

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. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 13. november 2023

Direktionen

Allan Østergaard Jørgensen

Søren Windahl

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 1.295.612 mod DKK 867.628 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.775.324.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Købs- /salgspris DKK	Antal	Pålydende værdi i alt DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.07.22		54.196	54.196	43,36%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 30.06.23		54.196	54.196	43,36%

Resultatopgørelse

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste	933.803	912.199
Resultat før dagsværdireguleringer	933.803	912.199
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	300.000
Resultat af primær drift	1.133.803	1.212.199
Finansielle indtægter	794.989	0
Finansielle omkostninger	-266.213	-99.875
Finansielle poster i alt	528.776	-99.875
Resultat før skat	1.662.579	1.112.324
Skat af årets resultat	-366.967	-244.696
Årets resultat	1.295.612	867.628
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	560.000	560.000
Overført resultat	735.612	307.628
I alt	1.295.612	867.628

AKTIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	12.300.000	12.100.000
1	Materielle anlægsaktiver i alt	12.300.000	12.100.000
	Anlægsaktiver i alt	12.300.000	12.100.000
	Likvide beholdninger	879.464	821.339
	Omsætningsaktiver i alt	879.464	821.339
	Aktiver i alt	13.179.464	12.921.339

	30.06.23	30.06.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.090.324	5.111.896
Forslag til udbytte for regnskabsåret	560.000	560.000
Egenkapital i alt	6.775.324	5.796.896
Hensættelser til udskudt skat	1.059.505	1.008.040
Hensatte forpligtelser i alt	1.059.505	1.008.040
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.437.425	4.240.600
2 Deposita	250.000	250.000
2 Selskabsskat	271.502	91.556
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.958.927	4.582.156
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	220.556	408.278
Anden gæld	1.165.152	1.125.969
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.385.708	1.534.247
Gældsforpligtelser i alt	5.344.635	6.116.403
Passiver i alt	13.179.464	12.921.339
3 Oplysninger om dagsværdi		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22				
Saldo pr. 01.07.21	125.000	4.561.452	560.000	5.246.452
Udbytte af egne kapitalandele	0	242.816	0	242.816
Betalt udbytte	0	0	-560.000	-560.000
Forslag til resultatdisponering	0	307.628	560.000	867.628
Saldo pr. 30.06.22	125.000	5.111.896	560.000	5.796.896
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23				
Saldo pr. 01.07.22	125.000	5.111.896	560.000	5.796.896
Udbytte af egne kapitalandele	0	242.816	0	242.816
Betalt udbytte	0	0	-560.000	-560.000
Forslag til resultatdisponering	0	735.612	560.000	1.295.612
Saldo pr. 30.06.23	125.000	6.090.324	560.000	6.775.324

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.06.23	7.936.621

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	129.000	2.900.000	3.566.425	4.480.600
Deposita	0	250.000	250.000	250.000
Selskabsskat	91.556	0	363.058	259.834
I alt	220.556	3.150.000	4.179.483	4.990.434

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.23	12.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	200.000

Ved beregning af dagsværdien for ejendommen er anvendt normalindtjeningsmodellen. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på markedsleje, realiserede og forventede udgifter samt en forrentningsprocent på 7%.

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 +0,7 mio. kr./-0,9 mio. kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.548 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.300.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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.

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.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgsmkostninger 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.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Windahl

Direktion

Serienummer: fbf2c092-a178-4524-b526-31208fe4ee51

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-11-29 08:38:01 UTC



Søren Deleuran Andersen

Dirigent

Serienummer: 664e1a5f-fa43-4714-8524-87498022c95f

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-11-30 10:27:51 UTC



Allan Østergaard Jørgensen

Direktion

Serienummer: ed285948-9da6-4c1f-a91c-ee91b04a687a

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-12-04 10:10:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: JX8E3-QB4AT-2UPYZ-STO6W-I26EF-1XGWF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**