

Ejendomsselskabet Assens ApS
(CVR-nr. 28 32 12 28)Rybjergsvej 44
5631 Ebberup**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN**
1. JULI 2021 – 30. JUNI 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/12 2022

Dirigent



John Enevoldsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2021 – 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance pr. 30. juni 2022, aktiver.....	10
Balance pr. 30. juni 2022, passiver.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Assens ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 – 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. november 2022

Direktion:



John Enevoldsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Assens ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Assens ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar

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 for 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

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.

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 væsentlig 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.

Odense, den 25. november 2022

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42



Lonnie Regitze Østervig

Registreret revisor

mne34095

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Assens ApS
Rybjergsvej 44
5631 Ebberup

CVR-nr.: 28 32 12 28
Stiftet: 3. januar 2005
Hjemsted: Assens
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Direktion John Enevoldsen

Revision **SØBY REVISORER A/S**
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Assens ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40-50 år	60-70%

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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.

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 "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning 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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

<u>Note</u>	<u>2021/22 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2020/21 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE	901.835	469
Afskrivninger	-132.811	-118
DRIFTSRESULTAT	769.024	351
2. Finansielle omkostninger	-394.981	-312
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	374.043	39
3. Skat af årets resultat	-82.289	-3
ÅRETS RESULTAT	<u>291.754</u>	<u>36</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	291.754	36
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>291.754</u>	<u>36</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2022

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>30/6 2022</u> <u>i hele kr.</u>	<u>30/6 2021</u> <u>i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
4. Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	12.754.834	11.871
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>12.754.834</u>	<u>11.871</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.436	44
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	266
Andre tilgodehavender	0	450
	<u>16.436</u>	<u>760</u>
Likvide beholdninger	<u>186.402</u>	<u>553</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>202.838</u>	<u>1.313</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>12.957.672</u></u>	<u><u>13.184</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2022

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>30/6 2022</u> <u>i hele kr.</u>	<u>30/6 2021</u> <u>i 1.000 kr.</u>
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	2.113.020	1.822
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>2.238.020</u>	<u>1.947</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Hensættelser til udskudt skat	<u>135.432</u>	<u>142</u>
5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Deposita	290.168	249
Prioritetsgæld	<u>8.460.652</u>	<u>8.376</u>
	<u>8.750.820</u>	<u>8.625</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
5. Kortfristet del af langfristet gæld	303.358	289
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.386.374	274
Skyldigt sambeskatningsbidrag	88.529	11
Anden gæld	<u>55.139</u>	<u>1.896</u>
	<u>1.833.400</u>	<u>2.470</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>10.584.220</u>	<u>11.095</u>
PASSIVER I ALT	<u>12.957.672</u>	<u>13.184</u>
6. EVENTUALPOSTER		
7. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
8. NÆRTSTÅENDE PARTER		
9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
	hele kr.	1.000 kr.
EGENKAPITAL		
Anpartskapital:		
Saldo primo	125.000	125
Saldo ultimo	125.000	125
 Overført resultat:		
Saldo primo	1.821.266	1.786
Årets resultat	291.754	36
Saldo ultimo	2.113.020	1.822
 EGENKAPITAL, ULTIMO	 <u>2.238.020</u>	 <u>1.947</u>

NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	<u>2021/22 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2020/21 i</u> <u>1.000 kr.</u>
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	327.994	287
Låneomkostninger	11.549	8
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	<u>55.438</u>	<u>17</u>
	<u>394.981</u>	<u>312</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	88.529	11
Regulering af udskudt skat	<u>-6.240</u>	<u>-8</u>
	<u>82.289</u>	<u>3</u>

4. **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:**

	<u>Grunde</u> <u>og</u> <u>bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2021	12.819.448
Årets tilgang	1.017.059
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>13.836.507</u>
Afskrivninger 1. juli 2021	948.862
Årets afskrivninger	<u>132.811</u>
Afskr. 30. juni 2022	<u>1.081.673</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>12.754.834</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2021	<u>9.327.300</u>

NOTER

Note

5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1/7 2021</u> gæld i alt	<u>30/6 2022</u> gæld i alt	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Deposita	249.000	290.168	0	290.168
Pantebrev	306.000	270.000	36.000	90.000
Prioritetsgæld	1.471.564	1.428.368	44.972	1.206.852
Prioritetsgæld	407.831	396.012	10.831	325.566
Prioritetsgæld	408.000	387.233	11.996	336.996
Prioritetsgæld	782.862	754.102	29.069	604.978
Prioritetsgæld	<u>5.696.985</u>	<u>5.528.295</u>	<u>170.490</u>	<u>4.655.665</u>
	<u>9.322.242</u>	<u>9.054.178</u>	<u>303.358</u>	<u>7.510.225</u>

6. EVENTUALPOSTER M.V.:

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for Jamijo ApS der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor Enevoldsen Tømrer & Snedker ApS for alt mellemværende med pengeinstitut.

NOTER

Note

7. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.444, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi ultimo udgør t.kr. 11.871. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.300 med pant i grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld og kaution.

8. **NÆRTSTÅENDE PARTER:**

Bestemmende indflydelse:

Jamijo Invest ApS, som er moderselskab.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:
Søsterselskabet Enevoldsen Tømrer og Snedker A/S.

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i året været samhandel med Enevoldsen Tømrer og Snedker A/S, der er foregået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold:

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Jamijo Invest ApS
Rybjergsvej 44
5631 Ebberup.

9. **OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**
Ingen.