

ÅRSRAPPORT 01.10.2021 - 30.09.2022

Ejendomsselskabet Podek ApS

Torvegade 89
7160 Tørring

CVR nr. 28325428

(18. regnskabsår)

Indsender:

Revisionsfirmaet Peder Holt
Registreret revisionsanpartsselskab
Storegade 5
7330 Brande

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 30. marts 2023

Dirigent

Ejvind Hasselstrøm

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	10
Balance pr. 30. september 2022	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Podek ApS
Torvegade 89
7160 Tørring

CVR-nr.: 28325428
Stiftelsesdato: 1. januar 2005
Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Direktion

Ejvind Hasselstrøm

Revisor

Revisionsfirmaet Peder Holt
Registreret revisionsanpartsselskab
Storegade 5
7330 Brande

Bankforbindelse

Middelfart Sparekasse
Havnegade 21
5500 Middelfart

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021/2022 for Ejendomsselskabet Podek ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/2022.

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

Direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 30. marts 2023

Direktion:

Ejvind Hasselstrøm
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Podek ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Podek ApS for regnskabsåret 2021/2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Brande, den 30. marts 2023

Revisionsfirmaet Peder Holt
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 21872741

Jimmi Lillelund Pedersen
Registreret revisor
mne34518

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været konstateret usikkerhed ved indregning og måling af indtægter og udgifter i regnskabsåret.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2022 et overskud før skat på kr. 74.730.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2021/2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning.

Selskabet er omfattet af lovens regler for klasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt drift af udlejningsejendom.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger .

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat, samt regulering af skat fra tidligere år, indregnes i resultatopgørelsen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt aconto skat. Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet indgår i sambeskatningsforhold. Moderselskabet er administrationselskab i sambeskatningsforholdet.

Balancen

Aktiver

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	50 år.	1.870.688

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Valutaforhold

Alle transaktioner er i danske kroner.

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Note	2021/2022	2020/2021
Bruttofortjeneste	409.225	283.363
1. Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-103.515	-68.824
Resultat før finansielle poster	305.710	214.539
Andre finansielle indtægter	15.431	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-21.389	-2.825
Andre finansielle omkostninger	-225.022	-29.495
Ordinært resultat før skat	74.730	182.219
Skat af årets resultat	-22.481	-34.412
ÅRETS RESULTAT	52.249	147.807
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	52.249	147.807
Disponeret i alt	52.249	147.807

Balance pr. 30. september 2022

Note	2021/2022	2020/2021
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	8.935.516	3.976.114
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.718	27.458
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.957.234</u>	<u>4.003.572</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u>8.957.234</u>	 <u>4.003.572</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
Varebeholdninger		
Fremstillede varer og handelsvarer	210.320	0
Varebeholdninger i alt	<u>210.320</u>	<u>0</u>
 Tilgodehavender		
Tilgodehavende selskabsskat	22.398	0
Andre tilgodehavender	92.004	105.484
Periodeafgrænsningsposter	0	6.728
Tilgodehavender i alt	<u>114.402</u>	<u>112.212</u>
 Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	335.858	51.036
Likvide beholdninger i alt	<u>335.858</u>	<u>51.036</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u>660.580</u>	 <u>163.248</u>
 AKTIVER I ALT	 <u>9.617.814</u>	 <u>4.166.820</u>

Balance pr. 30. september 2022

Note	2021/2022	2020/2021
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført overskud	1.846.878	1.794.628
Egenkapital i alt	1.971.878	1.919.628
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	269.521	224.642
Hensatte forpligtelser i alt	269.521	224.642
GÆLDSFORPLIGTELSER		
2. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.335.862	1.184.673
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.335.862	1.184.673
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	108.089	127.700
Gæld til pengeinstitutter	1.948.084	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	397.647	501.639
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.249.933	180.238
Anden gæld	1.336.800	28.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.040.553	837.877
Gældsforpligtelser i alt	7.376.415	2.022.550
PASSIVER I ALT	9.617.814	4.166.820

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4. Eventualforpligtelser

Noter

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
--	---	---

	2021/2022	2020/2021
--	------------------	------------------

2. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	1.950.130	743.585
--	-----------	---------

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med Middelfart Sparekasse stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendommen Torvegade 89, Tørring på kr. 860.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september udgøre i alt kr. 5.366.743.

Ejerpantebrev i ejendommen Torvegade 87, Tørring på kr. 550.000, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30. september udgøre i alt kr. 1.703.528.

Ejerpantebrev i ejendommen Sønderbrogade 35, Tørring på kr. 550.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september udgøre i alt 1.078.265.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.512.009, er der givet pant i ejendommen Torvegade 89, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør kr. 5.366.743.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

4. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.