

**Ejendomsselskabet Erantis Aps**

Erantisvej 5  
5700 Svendborg

CVR-nr. 31 05 95 42

**Årsrapport for 2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. september 2024

---

Torben Jeppesen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Erantis Aps.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 12. september 2024

### Direktion

Torben Jeppesen  
direktør

### Bestyrelse

Jens Thusgaard

Torben Jeppesen

Uffe Jeppesen

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Erantis Aps Erantisvej 5 5700 Svendborg  CVR-nr.: 31 05 95 42  Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 14. november 2007 Regnskabsår: 17. regnskabsår  Hjemsted: Svendborg
<b>Bestyrelse</b>	Jens Thusgaard Torben Jeppesen Uffe Jeppesen
<b>Direktion</b>	Torben Jeppesen, direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank A/S Centrumplads 19 5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at drive investeringsvirksomhed herunder investering i erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 289.724, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 3.515.217.

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Erantis 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 DKK

### 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.

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.

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter udgifter til ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse og øvrige driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

##### ***Investerings ejendomme***

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>363.887</b>	<b>444.651</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	415.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>413.887</b>	<b>859.651</b>
Finansielle indtægter		4.481	1.471
Finansielle omkostninger		-45.826	-57.733
<b>Resultat før skat</b>		<b>372.542</b>	<b>803.389</b>
Skat af årets resultat		-82.818	-176.316
<b>Årets resultat</b>		<b><u>289.724</u></b>	<b><u>627.073</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		289.724	627.073
		<b><u>289.724</u></b>	<b><u>627.073</u></b>

**BALANCE 30. JUNI**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		4.850.000	4.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>4.850.000</b>	<b>4.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.850.000</b>	<b>4.800.000</b>
Tilgodehavende moms og afgifter		16.900	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>16.900</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>312.244</b>	<b>619.159</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>329.144</b>	<b>619.159</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.179.144</b>	<b>5.419.159</b>

**BALANCE 30. JUNI**

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.015.217	2.725.493
<b>Egenkapital</b>		<b>3.515.217</b>	<b>3.225.493</b>
Hensættelse til udskudt skat		64.000	52.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>64.000</b>	<b>52.000</b>
Gæld til associerede virksomheder		1.077.547	1.333.337
Deposita		114.750	112.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>1.192.297</b>	<b>1.445.837</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	38.215
Selskabsskat		58.134	92.152
Anden gæld		349.496	565.462
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>407.630</b>	<b>695.829</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.599.927</b>	<b>2.141.666</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.179.144</b>	<b>5.419.159</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	500.000	2.725.493	3.225.493
Årets resultat	0	289.724	289.724
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>3.015.217</u></b>	<b><u>3.515.217</u></b>

## NOTER

## 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	4.546.989
Kostpris 30. juni 2024	4.546.989
Værdireguleringer 1. juli 2023	253.011
Årets værdireguleringer	50.000
Værdireguleringer 30. juni 2024	303.011
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>4.850.000</b>

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 7,42%.

Selskabets ejendom består af 1 udlejningsejendom med en god beliggenhed i udkanten af Svendborg By. Den består af udlejning til erhverv.

Ved beregning af markedsværdien er anvendt en individuel afkastsats på 7,42%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen samt ejendommens beliggenhed mv.

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 %
	DKK	DKK	DKK
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	6,9	7,4	7,9
Dagsværdi	5.200.434	4.850.000	4.543.813
Ændring i dagsværdi	350.434	0	-306.187

**NOTER****2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til associerede virksomheder	1.333.337	1.077.547	0	0
Deposita	112.500	114.750	0	0
	<b>1.445.837</b>	<b>1.192.297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Torben Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Steen Jeppesen

Direktør

ID: e3cc1922-ae84-44fe-b279-d87e72c4a3cb

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-09-2024 kl.: 15:42:13

Underskrevet med MitID



## Torben Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Steen Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

ID: e3cc1922-ae84-44fe-b279-d87e72c4a3cb

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-09-2024 kl.: 15:42:13

Underskrevet med MitID



## Uffe Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Uffe Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

ID: 9fcf2e63-5dad-469e-8dd9-ab49694d53df

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-09-2024 kl.: 17:25:10

Underskrevet med MitID



## Jens Thusgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Thusgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 2f41022c-693b-48e2-8e9b-15d55c70fcd0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-09-2024 kl.: 16:04:27

Underskrevet med MitID



## Torben Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Steen Jeppesen

Dirigent

ID: e3cc1922-ae84-44fe-b279-d87e72c4a3cb

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-09-2024 kl.: 21:53:51

Underskrevet med MitID

