

Ejendomsselskabet Erantis Aps

Erantisvej 5
5700 Svendborg

CVR-nr. 31 05 95 42

Årsrapport for 2022/23
(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. september 2023

Torben Jeppesen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 8. september 2023

Direktion

Torben Jeppesen
direktør

Bestyrelse

Jens Thusgaard

Torben Jeppesen

Uffe Jeppesen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Erantis Aps Erantisvej 5 5700 Svendborg CVR-nr.: 31 05 95 42 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Stiftet: 14. november 2007 Regnskabsår: 16. regnskabsår Hjemsted: Svendborg
Bestyrelse	Jens Thusgaard Torben Jeppesen Uffe Jeppesen
Direktion	Torben Jeppesen, direktør
Pengeinstitut	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 2022/23 udviser et overskud på kr. 627.073, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.225.493.

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 2022/23 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 2022/23 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.

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, amortisering af realkreditlån 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for det indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. statusdagen er 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 individuel fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle drifts-fremmende aktiviteter, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er for obligationslåns vedkommende værdiansat til amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		444.651	316.247
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		415.000	-50.000
Resultat før finansielle poster		859.651	266.247
Finansielle indtægter		1.471	0
Finansielle omkostninger		-57.733	-62.028
Resultat før skat		803.389	204.219
Skat af årets resultat		-176.316	-45.536
Årets resultat		<u>627.073</u>	<u>158.683</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		627.073	158.683
		<u>627.073</u>	<u>158.683</u>

BALANCE 30. JUNI

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		4.800.000	4.385.000
Materielle anlægsaktiver	1	4.800.000	4.385.000
Anlægsaktiver i alt		4.800.000	4.385.000
Andre tilgodehavender		0	476
Udskudt skatteaktiv		0	39.000
Tilgodehavender		0	39.476
Likvide beholdninger		619.159	0
Omsætningsaktiver i alt		619.159	39.476
Aktiver i alt		5.419.159	4.424.476

BALANCE 30. JUNI

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>2.725.493</u>	<u>2.098.421</u>
Egenkapital		<u>3.225.493</u>	<u>2.598.421</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>52.000</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>52.000</u>	<u>0</u>
Gæld til associerede virksomheder		1.333.337	1.281.141
Deposita		<u>112.500</u>	<u>103.579</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>1.445.837</u>	<u>1.384.720</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	0	105.195
Banker		0	147.035
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.215	17.358
Selskabsskat		92.152	69.788
Anden gæld		<u>565.462</u>	<u>101.959</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>695.829</u>	<u>441.335</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.141.666</u>	<u>1.826.055</u>
Passiver i alt		<u>5.419.159</u>	<u>4.424.476</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	500.000	2.098.420	2.598.420
Årets resultat	0	627.073	627.073
Egenkapital 30. juni 2023	<u>500.000</u>	<u>2.725.493</u>	<u>3.225.493</u>

NOTER

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	4.546.989
Kostpris 30. juni 2023	4.546.989
Værdireguleringer 1. juli 2022	-161.989
Årets værdireguleringer	415.000
Værdireguleringer 30. juni 2023	253.011
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>4.800.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 7,33%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,83	7,33	7,83
Dagsværdi	5.151.391	4.800.000	4.493.487
Ændring i dagsværdi	351.391	0	-306.513

NOTER**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	105.195	0	0	0
Gæld til associerede virksomheder	1.281.141	1.333.337	0	0
Deposita	103.579	112.500	0	0
	1.489.915	1.445.837	0	0

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Torben Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Steen Jeppesen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 08-09-2023 kl.: 13:17:55

Underskrevet med MitID



Torben Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Steen Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 08-09-2023 kl.: 13:19:33

Underskrevet med MitID



Uffe Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Uffe Jeppesen

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 10-09-2023 kl.: 20:27:58

Underskrevet med MitID



Jens Thusgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Thusgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

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

Tidspunkt for underskrift: 10-09-2023 kl.: 11:22:21

Underskrevet med MitID



Torben Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Steen Jeppesen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 11-09-2023 kl.: 09:43:12

Underskrevet med MitID

