



Statsautoriseret revisor
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor
Thomas Utke Rask

Ejendomsselskabet Salling A/S

Sundsørevej 33, Sundsøre
7870 Roslev

CVR-nr: 32949649

ÅRSRAPPORT 1. juli 2022 til 30. juni 2023

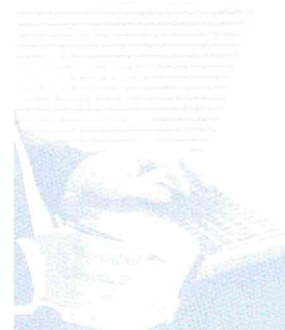
Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den __/__/2023

dirigent

Stoholm Revisionskontor
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vestergade 3 · 7850 Stoholm
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

Kontorhuset Jebjerg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østergades Butikstorv 1 · 7870 Roslev
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

Skive afdeling
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Katkjærvej 12B · 7800 Skive
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Egenkapitalopgørelse 14

Noter 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Salling A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sundsøre, den / 2024

Direktion

John Østergård

Bestyrelse

Aida Eminyan Østergård

Daniella Østergaard Roslev

Gayane Østergård

Henrik Eminyan Østergaard

John Østergård

Martin Eminyan Østergaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Salling A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Salling A/S for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Jebjerg, den / 2024

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 10422183

Thomas Utke Rask
statsautoriseret revisor
mne29444

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Salling A/S Sundsørevej 33, Sundsøre 7870 Roslev
	CVR-nr.: 32 94 96 49
	Hjemsted: 779 - Skive Kommune
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Aida Eminyan Østergård Daniella Østergaard Roslev Gayane Østergård Henrik Eminyan Østergaard John Østergård Martin Eminyan Østergaard
Direktion	John Østergård
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Frederiksgade 6 7800 Skive
Revisor	Dahl, Rask & Partnere Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergades Butikstorv 1, Jebjerg 7870 Roslev

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og handel med ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

I det kommende år forventer selskabet et aktivitetsniveau og resultat på niveau med indeværende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Salling A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger/lønomsotninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

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

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år

Mindre aktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftskomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

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

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22
BRUTTOFORTJENESTE	6.792.738	7.411.468
1 Personaleomkostninger.....	-700.078	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-898.593	-781.107
DRIFTSRESULTAT	5.194.067	6.630.361
Andre finansielle indtægter	7.516	1.070.525
Andre finansielle omkostninger.....	-2.519.678	-1.394.387
RESULTAT FØR SKAT	2.681.905	6.306.499
2 Skat af årets resultat.....	-748.216	-1.451.675
ÅRETS RESULTAT	1.933.689	4.854.824
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.933.689	4.854.824
DISPONERET I ALT	1.933.689	4.854.824

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger	124.996.930	119.622.598
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.250	22.500
Materielle anlægsaktiver	125.008.180	119.645.098
Deposita	30.000	30.000
Finansielle anlægsaktiver	30.000	30.000
ANLÆGSAKTIVER	125.038.180	119.675.098
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.207.839	4.305.351
Andre tilgodehavender	44.793	59.434
Udskudt skatteaktiv	0	0
Periodeafgrænsningsposter	66.947	0
Tilgodehavender	4.319.579	4.364.785
Likvide beholdninger	0	4.121
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.319.579	4.368.906
AKTIVER	129.357.759	124.044.004

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2023	2022
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat.....	27.114.691	25.181.002
EGENKAPITAL.....	29.114.691	27.181.002
Ansvarlig lånekapital.....	300.000	300.000
Prioritetsgæld.....	62.515.417	64.432.284
Deposita.....	1.992.100	1.859.950
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	64.807.517	66.592.234
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	3.062.755	3.062.755
Kreditinstitutter.....	15.378.403	13.326.362
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	3.075.034	3.421.408
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.501.846	9.008.568
Selskabsskat.....	2.199.891	1.451.675
Anden gæld.....	161.172	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.056.450	0
Kortfristede gældsforpligtelser	35.435.551	30.270.768
GÆLDSFORPLIGTELSE	100.243.068	96.863.002
PASSIVER	129.357.759	124.044.004
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Selskabskapital primo.....	2.000.000	2.000.000
Selskabskapital ultimo	2.000.000	2.000.000
Overført resultat, primo	25.181.002	20.326.178
Årets resultat.....	1.933.689	4.854.824
Overført resultat ultimo	27.114.691	25.181.002
EGENKAPITAL.....	29.114.691	27.181.002

NOTER

	2022/23	2021/22		
1 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget	2	0		
Lønninger	604.495	0		
Pensioner	87.317	0		
Andre omkostninger til social sikring.....	8.266	0		
	700.078	0		
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat.....	748.216	1.451.675		
	748.216	1.451.675		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	300.000	300.000	0	0
Prioritetsgæld	67.495.039	65.578.172	3.062.755	50.264.397
Deposita	1.859.950	1.992.100	0	0
	69.654.989	67.870.272	3.062.755	50.264.397
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.				
Leasingforpligtelser				
Ingen				
Eventualforpligtelser				
Ingen				

NOTER

2023

2022

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets pengeinstitut samt realkreditinstitut forbindelser:

Vibevænget 4, 7870 Roslev:

Realkreditpantebrev kr. 400.000

Ejerpantebrev kr. 280.000

Jebjerggårdvej 3, 7870 Roslev:

Realkreditpantebrev kr. 250.000

Ejerpantebrev kr. 700.000

Støberivej nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev kr. 3.496.000

Ejerpantebrev kr. 1.000.000

Vølundsvej nr. 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104, 106 og 108, 7500 Holstebro:

Realkreditpantebrev kr. 5.423.000

Realkreditpantebrev kr. 5.010.000

Realkreditpantebrev kr. 1.752.000

Ejerpantebrev kr. 6.000.000

Buskelundsskoven nr. 1, 7, 11, 27, 29, 33, 35, 37, 39, 45, 8600 Silkeborg

Realkreditpantebrev kr. 4.055.000

Realkreditpantebrev kr. 6.279.000

Realkreditpantebrev kr. 2.050.000

Realkreditpantebrev kr. 2.748.000

Realkreditpantebrev kr. 2.771.000

Ejerpantebrev kr. 6.508.000

Gartnerhøjen nr. 2 m.fl., 7860 Spøttrup

Realkreditpantebrev kr. 2.849.000

Realkreditpantebrev kr. 4.192.000

Realkreditpantebrev kr. 4.981.000

Ejerpantebrev kr. 502.000

Klosterparken nr. 35, 7900 Nykøbing M

Realkreditpantebrev kr. 5.775.000

Ejerpantebrev kr. 15.000.000

Præstegårdsvej 14, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev kr. 580.000

Præstegårdsvej 10, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev kr. 740.000

Vestergårdsvej 12, 7870 Roslev

Realkreditpantebrev kr. 2.948.000

Realkreditpantebrev kr. 2.948.000

Ejerpantebrev kr. 2.500.000

Skomagerparken 9, 7900 Nykøbing

Realkreditpantebrev kr. 4.950.000

Ejerpantebrev kr. 3.000.000

Vinkelvej 20 kr. 771.000

Vinkelvej 20 kr. 257.000

Kærvej 21 kr. 384.000

Furvej 41 kr. 1.020.000

Dalsgårdsvej 5 kr. 771.000

Vinkelvej 11 kr. 350.000

NOTER

		2023	2022
Sønderkær	kr. 5.756.000	Ejerpantebrev	
Sønderkær	kr. 4.731.000	Realkreditpantebrev	
Sønderkær	kr. 4.733.000	Realkreditpantebrev	
Terosevej 5	kr. 1.000.000	Realkreditpantebrev	
Terosevej 5	kr. 500.000	Ejerpantebrev	
Kirkebakken 13	kr. 440.000	Realkreditpantebrev	

Grunde og bygninger har en bogført værdi på kr. 124.996.928

6 Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af anpartskapitalen eller besidder mere end 5 % af stemmerne:

J.Ø. Holding, Sundsøre ApS