

**EJENDOMSANPARTSSELSKABET
TORVEGADE 10 FAABORG**

Torvegade 10

5600 Faaborg

CVR-nr. 51 64 33 13

**Årsrapport for perioden
2. april 2023 til 1. april 2024**

(49. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 17. september 2024

Eske Brun
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2. april 2023 - 1. april 2024	9
Balance pr. 1. april 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2023 - 1. april 2024 for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2023 - 1. april 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.

Faaborg, den 17. september 2024

Direktion

Eske Brun
direktør

Bestyrelse

Kurt Henning Larsen
formand

Peter Lau Larsen

Eske Brun

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG for regnskabsåret 2. april 2023 - 1. april 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Faaborg, den 17. september 2024

ReVision+
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 69 56 09

Lars Berg Rasmussen
Registreret revisor
medlem af FSR, danske revisorer
mne16515

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG Torvegade 10 5600 Faaborg
	Telefon: 21 47 94 88
	CVR-nr.: 51 64 33 13
	Regnskabsperiode: 2. april 2023 - 1. april 2024
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn Kommune
Bestyrelse	Kurt Henning Larsen, formand Peter Lau Larsen Eske Brun
Direktion	Eske Brun, direktør
Revisor	ReVision+ Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Herregårdscentret 101-103 5600 Faaborg
Pengeinstitut	Sydbank Torvet 1 5600 Faaborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

At eje og frugtbarøvre fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 235.536, og selskabets balance pr. 1. april 2024 udviser en egenkapital på DKK 1.033.458.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG 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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i den periode, hvor huslejen forfalder.

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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. 1. april 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2. april 2023 - 1. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Bruttofortjeneste		146.839	100.405
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>140.000</u>	<u>10.000</u>
Resultat før finansielle poster		286.839	110.405
Finansielle indtægter	2	3.043	3.043
Finansielle omkostninger		<u>-24.369</u>	<u>-18.138</u>
Resultat før skat		262.472	95.310
Skat af årets resultat		<u>-26.936</u>	<u>-19.209</u>
Årets resultat		<u>235.536</u>	<u>76.101</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>235.536</u>	<u>76.101</u>
		<u>235.536</u>	<u>76.101</u>

Balance pr. 1. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.810.000	2.670.000
Materielle anlægsaktiver	3	2.810.000	2.670.000
Anlægsaktiver i alt		2.810.000	2.670.000
Andre tilgodehavender		76.379	8.879
Selskabsskat		0	389
Periodeafgrænsningsposter		29.797	28.638
Tilgodehavender		106.176	37.906
Likvide beholdninger		10.332	0
Omsætningsaktiver i alt		116.508	37.906
Aktiver i alt		2.926.508	2.707.906

Balance pr. 1. april 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Overført resultat		823.458	587.921
Egenkapital		1.033.458	797.921
Hensættelse til udskudt skat		113.643	107.277
Hensatte forpligtelser i alt		113.643	107.277
Gæld til realkreditinstitutter		1.401.781	1.484.963
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.401.781	1.484.963
Gæld til realkreditinstitutter	4	81.208	100.236
Modtagne forudbetalinger		42.332	42.327
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.873	43.441
Pengeinstitutter		0	36.512
Selskabsskat		20.570	0
Anden gæld		67.643	95.229
Kortfristede gældsforpligtelser		377.626	317.745
Gældsforpligtelser i alt		1.779.407	1.802.708
Passiver i alt		2.926.508	2.707.906

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 2. april 2023	210.000	587.922	797.922
Årets resultat	0	235.536	235.536
Egenkapital 1. april 2024	210.000	823.458	1.033.458

Noter

	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	15.000	15.000
Overført til ejendommens driftsomkostninger	<u>-15.000</u>	<u>-15.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>140.000</u>	<u>10.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>140.000</u>	<u>10.000</u>
Værdireguleringer i alt	<u>140.000</u>	<u>10.000</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 2. april 2023		<u>1.946.585</u>
Kostpris 1. april 2024		<u>1.946.585</u>
Værdireguleringer 2. april 2023		723.415
Årets værdireguleringer		<u>140.000</u>
Værdireguleringer 1. april 2024		<u>863.415</u>
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2024		<u>2.810.000</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre kr. 281.000.

Ved beregningen er anvendt en forrentning på 2 % samt et afkast på 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen og ejendommens beliggenhed mv.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.062.049	1.148.587
Mellem 1 og 5 år	<u>339.732</u>	<u>336.376</u>
Langfristet del	1.401.781	1.484.963
Inden for et år	<u>81.208</u>	<u>100.236</u>
	<u>1.482.989</u>	<u>1.585.199</u>

5 Eventualforpligtelser

Ledelsen har oplyst, at der ikke er indgået nogen form for kautions- eller garantiforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR-Kredit, kr. 1.482.989 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2024 udgør kr. 2.810.000.