

CONCORDIA EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 31891639

Tietgens Allé 112-114
5230 Odense M

ÅRSRAPPORT

1. januar 2024 – 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22. april 2025

Jesper Bierregaard

Dirigent

INDHOLD

Side

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

ERKLÆRINGER

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden

CONCORDIA EJENDOMME ApS

Tietgens Allé 112-114

5230 Odense M

CVR-nr: 31891639

Regnskabsår: 01/01/2024 – 31/12/2024

Bankforbindelse

Sparekassen Danmark

Østergade 15

9760 Vrå

DK Danmark

Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36

2000 Frederiksberg

DK Danmark

CVR-nr: 30700228

P-enhed: 1013415044

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2024 for CONCORDIA EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. april 2025

Direktion

Ole Færch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Concordia Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Concordia Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 22. april 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Allan Lunde Pedersen
statsaut. revisor
mne34495

Michael Laursen
statsaut. revisor
mne26804

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Concordia Ejendomme ApS er et 100 %-ejet datterselskab af Concordia Domicil A/S, Tietgens Allé 112-114, 5230 Odense M.

Selskabets primære aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 16. regnskabsår, der omfatter perioden fra 1. januar til 31. december 2024, blev et tilfredsstillende år for Concordia Ejendomme ApS.

Årets resultat udviser et overskud på 212.546 kr. efter skat mod 183.502 kr. i 2023. Resultatet er højere end forventet.

Egenkapitalen udgør 2.186.171 kr. pr. 31. december 2024.

Der henvises i øvrigt til efterstående resultatopgørelse og balance.

Selskabet påregner et resultat for 2025 i niveauet 100.000-200.000 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i Regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktives 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og måles til dagsværdi af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring. Personaleomkostninger afregnes igennem andre koncernselskaber.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Selskabets ejendom omfatter kontorejendom beliggende Statene 12, Ærøskøbing og fungerer som domicilejendom for søsterselskabet Concordia Forsikring A/S. Ejendommen er klassificeret som grunde og bygninger.

Grunde og bygninger måles til omvurderet værdi, som er dagsværdien med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Stigning i de omvurderede værdier indregnes direkte i posten.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret metode, hvor ejendommens driftsresultat samt et fastsat forretningskrav indgår i beregningen. Der foretages løbende en vurdering af de forhold, som ligger til grund for det valgte afkastkrav.

Afskrivningerne foretages over den forventede driftsøkonomiske levetid, som er fastsat til 50 år. Scrapværdien er fastsat til 50 % af kostprisen.

Selskabets regulering af ejendommens dagsværdier indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den pålydende værdi efter fradrag af hensættelse til forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med et beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver indregnes med 22 %.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til den pålydende værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		346.894	325.648
Personaleomkostninger	1	-60.000	-60.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-30.000	-30.000
Resultat af ordinær drift		256.894	235.648
Dagsværdiregulering af grunde og bygninger		30.000	30.000
Finansielle omkostninger	2	-14.398	-30.389
Ordinært resultat før skat		272.496	235.259
Skat af årets resultat		-59.950	-51.757
Årets resultat		212.546	183.502
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		212.546	183.502
I alt		212.546	183.502

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		2.755.600	2.755.600
Materielle anlægsaktiver i alt	3	2.755.600	2.755.600
Anlægsaktiver i alt		2.755.600	2.755.600
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		0	0
Likvide beholdninger		511.991	504.159
Omsætningsaktiver i alt		511.991	504.159
Aktiver i alt		3.267.591	3.259.759

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Registreret kapital mv.	4	126.000	126.000
Overført resultat		2.060.171	1.847.625
Egenkapital i alt		2.186.171	1.973.625
 Hensættelse til udskudt skat		41.364	38.778
Hensatte forpligtelser i alt		41.364	38.778
 Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		968.317	1.198.184
Aktuelle skatteforpligtelser		57.364	49.172
Anden gæld		14.375	0
Kortfristet gældsforpligtelser i alt		1.040.056	1.247.356
 Gældsforpligtelser i alt		1.040.056	1.247.356
 Passiver i alt		3.267.591	3.259.759
 Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		
Gennemsnitligt antal ansatte	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE 1. JAN. 2023 – 31. DEC. 2024

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	126.000	1.847.625	1.973.625
Årets resultat	0	212.546	212.546
Egenkapital, ultimo	126.000	2.060.171	2.186.171

NOTER

1. Personaleomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Løn og gager – intern lønaftale	60.000	60.000
	60.000	60.000

2. Finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renter, indlån	15.821	14.590
Renter, tilknyttede virksomheder	-30.219	-44.979
	-14.398	-30.389

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.070.503
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	5.070.503
Værdiregulering primo	-2.314.903
Årets afskrivninger	-30.000
Årets værdiregulering	30.000
Værdiregulering ultimo	-2.314.903
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.755.600

Selskabets grunde og bygninger omfatter domicilejendom for Concordia Forsikrings afdeling på Ærø.

Det anvendte forrentningskrav til opgørelse af dagsværdi udgør uændret 9 % i 2024.

Der har ikke været anvendt ekstern vurdering ved fastsættelse af dagsværdien.

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 126 anparter a kr. 1.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Himmerland Forsikring G/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet ejes 100 % af Forsikringsselskabet Himmerland G/S, Aars.

Koncerninterne transaktioner og nærtstående parter

Som nærtstående parter anses koncernforbundne selskaber samt selskabets direktion. Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

Af selskabets mellemværende med tilknyttede virksomheder er der i alt afregnet renter med t.kr. 30 mod t.kr. 45 i 2023. Renten er fastsat på grundlag af markedsrenten.

Koncernforhold

Selskabet er en dattervirksomhed til Concordia Domicil A/S, som indgår i koncernregnskabet for:

Forsikringsselskabet Himmerland G/S
Himmerlandsgade 110A
9600 Aars
CVR-nr.: 14944079

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024
0