Ejendomspulje 18 ApS

Nørre Alle 1, 5500 Middelfart
CVR-nr. 39 40 46 72

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. marts 2025

_____

Henrik Rathleff Johansen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 8

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 9
Balance 10-11
Egenkapitalopgørelse 12
Noter 13-14
Anvendt regnskabspraksis 15-16

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomspulje 18 ApS Nørre Alle 1 5500 Middelfart	
	CVR-nr.:	39 40 46 72
	Stiftet:	12. marts 2018
	Kommune:	Middelfart
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Rathleff Johansen	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding	
Pengeinstitut	Danske Bank	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomspulje 18 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 10. marts 2025

Direktion:

_____
Henrik Rathleff Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomspulje 18 ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomspulje 18 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 - 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
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 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 årsregnskabet
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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at 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.

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Kolding, den 10. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27707

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		**14.709.171**	**8.284.715**
Andre eksterne omkostninger		-9.537	-9.281
Driftsresultat		**14.699.634**	**8.275.434**
Andre finansielle indtægter	1	3.149	165.081
Øvrige finansielle omkostninger	2	0	-117.361
Resultat før skat		**14.702.783**	**8.323.154**
Skat af årets resultat	3	1.405	-8.457
Årets resultat		**14.704.188**	**8.314.697**

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	6.800.000	4.900.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	14.709.171	8.284.715
Overført resultat	-6.804.983	-4.870.018
I alt	**14.704.188**	**8.314.697**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder		65.234.639	55.695.637
Finansielle anlægsaktiver	4	**65.234.639**	**55.695.637**
Anlægsaktiver		**65.234.639**	**55.695.637**
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		70.524	84.730
Tilgodehavende selskabsskat		1.405	0
Tilgodehavender		**71.929**	**84.730**
Likvide beholdninger		**4.145**	**4.785**
Omsætningsaktiver		**76.074**	**89.515**
Aktiver		**65.310.713**	**55.785.152**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		54.187.817	46.548.815
Overført resultat		4.267.896	4.272.880
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.800.000	4.900.000
Egenkapital		**65.305.713**	**55.771.695**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	5.000
Selskabsskat		0	8.457
Kortfristede gældsforpligtelser		**5.000**	**13.457**
Gældsforpligtelser		**5.000**	**13.457**
Passiver		**65.310.713**	**55.785.152**
Eventualposter mv.	5		
Koncernregnskab	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	46.548.815	4.272.880	4.900.000	55.771.695
Forslag til resultatdisponering		14.709.171	-6.804.984	6.800.000	14.704.187
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-4.900.000	-4.900.000
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reg. af indre værdi		-270.169			-270.169
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte		-6.800.000	6.800.000		0
Egenkapital 31. december 2024	**50.000**	**54.187.817**	**4.267.896**	**6.800.000**	**65.305.713**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 | Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.038	164.965
Finansielle indtægter i øvrigt	111	116
	3.149	**165.081**
2 | Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	117.361
	0	**117.361**
3 | Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-1.405	8.457
	-1.405	**8.457**

4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirk-somheder
Kostpris 1. januar 2024	4.318.117
Kostpris 31. december 2024	**4.318.117**
Værdireguleringer 1. januar 2024	51.377.520
Udloddet resultat	-4.900.000
Årets resultat	14.709.171
Egenkapitalbevægelser	-270.169
Værdireguleringer 31. december 2024	**60.916.522**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**65.234.639**

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Skrillinge Ejendomsselskab ApS, Middelfart	100 %
Almind Ejd. Selskab ApS, Middelfart	100 %
Pjedstedvej Ejendomme ApS, Middelfart	100 %
Frugthaven Ejendomsselskab ApS, Middelfart	100 %

Noter

5 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 3 X Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for 3 X Holding A/S, Nørre Alle 1, 5500 Middelfart, CVR-nr. 37 87 73 44, hvilket er selskabets ultimative moderselskab.

	2024	2023
7 | Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Der er ansat en direktør, som ikke modtager vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomspulje 18 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder
I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.