



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: sr@srrevision.dk

Web: www.srrevision.dk

Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS
Nørregårdsvej 1
4672 Klippinge

Årsrapport
20. november 2023 - 30. juni 2024

(CVR-nr. 44 44 42 40)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. december 2024

Christian Tolstrup Andersen
Dirigent

Kundenr.: 2889

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 20. november 2023 til 30. juni 2024	side 9
Balance pr. 30. juni 2024	side 10 - 11
Noter	side 12 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS
Nørregårdsvej 1
4672 Klippinge

CVR-nr.: 44 44 42 40
Stiftet: 20. november 2023
Hjemsted: Stevns
Regnskabsår: 20. november - 30. juni

Direktion

Christian Tolstrup Andersen

Revisor

SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Stensbjergvej 11, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 20. november 2023 til 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 20. november 2023 til 30. juni 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønnede, den 31. oktober 2024

Direktion:

Christian Tolstrup Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS for regnskabsåret 20. november 2023 til 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende 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.

Køge, den 31. oktober 2024
SR Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis
mne1167
Master i Skat, Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at eje ejendomme samt udlejning heraf samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Værftsvej 4D ApS for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor sammenligningstal er udeladt.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Omkostninger til råvarer, leje af driftsmidler, underentreprenører og andre variable udgifter

Omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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 godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 20. november til 30. juni

	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	445.544	
Finansielle omkostninger	<u>-104.923</u>	2
Resultat før skat	340.621	
Skat af årets resultat	<u>-77.829</u>	3
Årets resultat	<u>262.792</u>	
Resultatdisponering		
Overført til næste år	<u>262.792</u>	
I alt	<u>262.792</u>	

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme	<u>9.101.830</u>	
I alt	<u>9.101.830</u>	4
Anlægsaktiver i alt	<u>9.101.830</u>	
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	149.638	
Andre tilgodehavender	4.950	
Periodeafgrænsningsposter	<u>16.055</u>	
I alt	<u>170.643</u>	
Likvide beholdninger	<u>314.319</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>484.962</u>	
Aktiver i alt	<u><u>9.586.792</u></u>	

Balance pr. 30. juni

Passiver

	<u>2023/2024</u>	Note
	kr.	
Egenkapital		
Selskabskapital	40.000	
Overført resultat	<u>262.792</u>	
Egenkapital i alt	<u>302.792</u>	
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>54.348</u>	
I alt	<u>54.348</u>	
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.125.109	
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>23.481</u>	
I alt	<u>8.148.590</u>	5
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.055	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>1.050.007</u>	
I alt	<u>1.081.062</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.229.652</u>	
Passiver i alt	<u><u>9.586.792</u></u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		6

Noter

	<u>2023/2024</u>
	kr.
Note 1 Personaleomkostninger	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0.	
Note 2 Finansielle omkostninger	
Renter tilknyttede virksomheder	97.796
Andre finansielle omkostninger	<u>7.127</u>
I alt	<u>104.923</u>
Note 3 Skat af årets resultat	
Regulering af udskudt skat	54.348
Sambeskatningsbidrag til administrationselskab	<u>23.481</u>
I alt	<u>77.829</u>
Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver	
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning	
Investeringsjendomme	
Selskabets investeringsejendom er beliggende centralt i Køge og udgør 5.240 kvm.	
Investeringsjendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.	
Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:	
<ul style="list-style-type: none"> • Erhvervsjendommen beliggende i Køge, 5-6% 	
Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på det geografiske område, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.	
Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommen til en samlet dagsværdi på 9 mio. kr., svarende til 99% af den samlede dagsværdi.	
Note 5 Langfristede gældsforpligtelser	
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 8.125.109,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.	

2023/2024

kr.

Note 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**Hæftelse ved sambeskatning**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Der henvises til selskabets balance hvor selskabets egen andel af koncernens samlede selskabsskat fremgår. Koncernens samlede selskabsskat fremgår af årsregnskabet for moderselskabet Christian Andersen Holding ApS, CVR-nr. 39 66 81 06.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Christian Tolstrup Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Tolstrup Andersen

Dirigent

ID: 43b63678-34ab-4bfb-8122-6221c0d22aa5

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2024 kl.: 21:35:17

Underskrevet med MitID



Christian Tolstrup Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Tolstrup Andersen

Direktør

ID: 43b63678-34ab-4bfb-8122-6221c0d22aa5

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2024 kl.: 21:35:17

Underskrevet med MitID



Per Riis

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Michael Riis

Revisor

På vegne af SR Revision Godkendt Revisionsaktieselskab

ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91

Tidspunkt for underskrift: 06-12-2024 kl.: 07:14:02

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5551d7mrzxW252209989

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.