



Snedkergården Holbæk A/S

Lindebjergvej 11, 4300 Holbæk

CVR-nr. 40 29 62 12

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2025

Knud Erik Andreasen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

| | |
|--|---|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab

| | |
|--|----|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 7 |
| Balance 31. december | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Snedkergården Holbæk A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 21. maj 2025

Direktion

Palle Larsen
direktør

Bestyrelse

Thomas Arnbak-Hartzberg
formand

Knud Erik Andreasen

Palle Larsen

Jørgen Hartzberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Snedkergården Holbæk A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Snedkergården Holbæk A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 revisors etiske adfærd (IESBA's 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 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 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 regnskabsbrugere 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 21. maj 2025

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
mne34482

Selskabsoplysninger

| | |
|------------|---|
| Selskabet | Snedkergården Holbæk A/S Lindebjergvej 11 4300 Holbæk CVR-nr.: 40 29 62 12 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Stiftet: 28. februar 2019 Hjemsted: Holbæk |
| Bestyrelse | Thomas Arnbak-Hartzberg, formand Knud Erik Andreasen Palle Larsen Jørgen Hartzberg |
| Direktion | Palle Larsen, direktør |
| Revision | Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af investeringsejendommen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er i årsrapporten indregnet til t.kr. 52.240. Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af en afkastberegning ud fra et normalt driftsår for ejendommen. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi, udgør 4,55% (4,65% i 2023). En forskel på +/- 0,5% vil betyde et udsving i værdien af ejendommene på mellem t.kr. -5.190 og t.kr. 6.472. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Kapitalberedskabet

Selskabets likviditet er anstrengt som følge af, at der ikke genereres tilstrækkelig likviditet fra driften til at dække forpligtelserne. Selskabets kapitalejer har derfor afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring, således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med de forfalder.

På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om forsat drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 1.292.250, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.762.804.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Bruttofortjeneste | | 2.127.244 | 2.062.191 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 3 | 2.090.000 | -2.641.831 |
| Resultat før finansielle poster | | 4.217.244 | -579.640 |
| Finansielle indtægter | | 227 | 17 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -2.399.242 | -2.287.218 |
| Resultat før skat | | 1.818.229 | -2.866.841 |
| Skat af årets resultat | 5 | -525.979 | 731.181 |
| Årets resultat | | 1.292.250 | -2.135.660 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.292.250 | -2.135.660 |
| | | 1.292.250 | -2.135.660 |

Balance 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 6 | 52.420.000 | 50.330.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 52.420.000 | 50.330.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 52.420.000 | 50.330.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 35.963 | 45.000 |
| Andre tilgodehavender | | 6.000 | 45.892 |
| Tilgodehavender | | 41.963 | 90.892 |
| Likvide beholdninger | | 9.544 | 10.546 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 51.507 | 101.438 |
| Aktiver i alt | | 52.471.507 | 50.431.438 |

Balance 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 1.262.804 | -29.447 |
| Egenkapital | | 1.762.804 | 470.553 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 525.979 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 525.979 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 36.619.841 | 37.062.456 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 11.529.278 | 11.079.925 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 48.149.119 | 48.142.381 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 525.811 | 498.568 |
| Banker | | 23.107 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 650.625 | 542.900 |
| Anden gæld | | 145.237 | 95.136 |
| Deposita | | 688.825 | 681.900 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.033.605 | 1.818.504 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 50.182.724 | 49.960.885 |
| Passiver i alt | | 52.471.507 | 50.431.438 |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 1 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 2 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital 1. januar | 500.000 | -29.446 | 470.554 |
| Årets resultat | 0 | 1.292.250 | 1.292.250 |
| Egenkapital 31. december | 500.000 | 1.262.804 | 1.762.804 |

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets likviditet er anstrengt som følge af, at der ikke genereres tilstrækkelig likviditet fra driften til at dække forpligtelserne. Selskabets kapitalejer har derfor afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring, således at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med de forfalder.

På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er i årsrapporten indregnet til t.kr. 52.420. Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af en afkastberegning ud fra et normalt driftsår for ejendommen. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi, udgør 4,55% (4,65% i 2023). En forskel på +/- 0,5% vil betyde et udsving i værdien af ejendommene på mellem t.kr. -5.190 og t.kr. 6.472. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for gældende markedsniveau.

3 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering investeringsejendomme

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| | 2.090.000 | -2.641.831 |
| | 2.090.000 | -2.641.831 |
| | 2.090.000 | -2.641.831 |

4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

| | | |
|--|------------------|------------------|
| | 449.353 | 425.489 |
| | 1.949.889 | 1.861.729 |
| | 2.399.242 | 2.287.218 |

Noter

| | 2024 | 2023 | | |
|---|-------------------|----------------------------|----------------|-------------------|
| | kr. | kr. | | |
| 5 Skat af årets resultat | | | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | -38.931 | | |
| Årets udskudte skat | 525.979 | -692.250 | | |
| | 525.979 | -731.181 | | |
| | | | | |
| 6 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme | | |
| | | kr. | | |
| Kostpris 1. januar | | 46.698.707 | | |
| Kostpris 31. december | | 46.698.707 | | |
| Værdireguleringer 1. januar | | 3.631.293 | | |
| Årets værdireguleringer | | 2.090.000 | | |
| Værdireguleringer 31. december | | 5.721.293 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | 52.420.000 | | |
| | | | | |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld | Gæld | Afdrag | Restgæld |
| | 1. januar | 31. december | næste år | efter 5 år |
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 37.062.456 | 37.145.652 | 525.811 | 34.573.519 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 11.079.925 | 11.529.278 | 0 | 0 |
| | 48.142.381 | 48.674.930 | 525.811 | 34.573.519 |

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Visus Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 37.351, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 52.420.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Snedkergården Holbæk A/S for 2024 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.

Generelt om indregning og måling

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

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen for den periode huslejen vedrører, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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