
Ejendomsselskabet Foldagervej 10-14 ApS

CVR-nr.: 42261653

Lundagervej 31
8722 Hedensted

Årsrapport
1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/03/2025

Jørgen Schelde Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Foldagervej 10-14 ApS
Lundagervej 31
8722 Hedensted
e-mailadresse: js@euro-steel.dk
CVR-nr.: 42261653
Regnskabsår: 01/10/2023 - 30/09/2024

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Foldagervej 10-14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen har valgt at fravælge revision for det kommende år.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hedensted, den 10/03/2025

Direktion

Morten Kristoffer Larsen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat levede op til forventningerne og anses af selskabets ledelse som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis er uændret tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes.

Anvendelse af årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelser.

Omsætningen vises af hensyn til særlige konkurrencemæssige forhold ikke, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, stk. 1.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af huslejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger ved administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver samt avance og tab ved løbende udskiftning af anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter.

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 af moderselskabet og de danske datterselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Såfremt materielle anlægsaktiver har en højere værdi end kostpris med fradrag af afskrivninger, opskrives til denne højere værdi. Opskrivningen med fradrag af udskudt skat henlægges til "Reserve for opskrivning" under

egenkapitalen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi samt tillæg af opskrivning, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Der afskrives ikke på grunde.	

Bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og nedskrivninger heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Ledelsen fastsætter værdien ud fra en afkastbaseret model.

Dagsværdien af grunde og bygninger opgøres ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdien, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. De centrale forudsætninger fremgår af noterne til årsregnskabet.

Forudsætningerne for værdiansættelsen af kontor- og lagerarealer er ud fra forventede markedspriser og et realistisk afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Øvrige omkostninger er fastsat ud fra et forventet skøn.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Reserven omfatter opskrivning af materielle anlægsaktiver i forhold til kostprisen efter fradrag af udskudt skat. Reserven for opskrivninger reduceres med de foretagne afskrivninger, der kan henføres til opskrivningen.

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 acontoskatte.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretaget på baggrund af ikke observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.278.007	1.252.307
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-233.417	-233.418
Resultat af ordinær primær drift		1.044.590	1.018.889
Andre finansielle indtægter		2.918	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-389.283	-343.000
Ordinært resultat før skat		658.225	675.889
Skat af årets resultat	3	-146.154	-148.878
Årets resultat		512.071	527.011
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.500.000	0
Overført resultat		-987.929	527.011
I alt		512.071	527.011

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		13.160.342	13.393.760
Materielle anlægsaktiver i alt	4	13.160.342	13.393.760
Anlægsaktiver i alt		13.160.342	13.393.760
Andre tilgodehavender		12.377	20.570
Tilgodehavender i alt		12.377	20.570
Likvide beholdninger		178.942	197.177
Omsætningsaktiver i alt		191.319	217.747
AKTIVER I ALT		13.351.661	13.611.507

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Andre reserver		2.778.975	2.838.102
Overført resultat		97.332	1.026.134
Forslag til udbytte		1.500.000	0
Egenkapital i alt		4.416.307	3.904.236
Hensættelse til udskudt skat		873.000	857.000
Hensatte forpligtelser i alt		873.000	857.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.416.971	8.227.596
Skyldig selskabsskat		263.032	238.525
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		382.351	384.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.062.354	8.850.271
Gældsforpligtelser i alt		8.062.354	8.850.271
PASSIVER I ALT		13.351.661	13.611.507

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2023 - 30. sep. 2024

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	2.838.102	1.026.134	0	3.904.236
Udbytte	0	0	-1.500.000	1.500.000	0
Årets resultat	0	0	512.071	0	512.071
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-59.127	59.127	0	0
Egenkapital, ultimo	40.000	2.778.975	97.332	1.500.000	4.416.307

Selskabskapitalen består af 40 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Bygninger	233.417	233.418
	<u>233.417</u>	<u>233.418</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Renter mellemregning tilknyttede virksomheder	384.000	343.000
Andre finansielle omkostninger	5.283	0
	<u>389.283</u>	<u>343.000</u>

3. Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	130.154	132.878
Ændring af udskudt skat	16.000	16.000
	<u>146.154</u>	<u>148.878</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	10.109.800
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	10.109.800
Opskrivninger primo	3.790.200
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	3.790.200
Af- og nedskrivning primo	-506.240
Årets afskrivning	-233.418
Af- og nedskrivning ultimo	-739.658
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.160.342
Ejendommens regnskabsmæssige værdi ekskl. opskrivninger udgør	9.755.168

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen:

Ejendommen er beliggende på Foldagervej i Køge kommune i et attraktivt område.

Ejendommen indeholder lager og kontor samt et større udendørsareal.

Afkastkravet er markedskonform.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder og hæfter solidatisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab (Euro Steel 1988 ApS).

6. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: Euro Steel 1988 ApS, Hedensted.

7. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Grunde og bygninger kr.
Dagsværdi, ultimo	13.160.342
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-233.417
Dagsværdiniveau	3

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	0