

---

# Ejendomsselskabet Foldagervej 10-14 ApS

**CVR-nr.: 42261653**

Lundagervej 31  
8722 Hedensted

Årsrapport  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

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

**15/03/2024**

---

**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](mailto:js@euro-steel.dk)  
CVR-nr.: 42261653  
Regnskabsår: 01/10/2022 - 30/09/2023

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2022 - 30. september 2023 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 15/03/2024

### **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. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.252.307</b>	<b>845.111</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-233.418	-175.064
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.018.889</b>	<b>670.047</b>
Øvrige finansielle omkostninger	2	-343.000	-92.145
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>675.889</b>	<b>577.902</b>
Skat af årets resultat	3	-148.878	-121.647
<b>Årets resultat</b>		<b>527.011</b>	<b>456.255</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		527.011	456.255
<b>I alt</b>		<b>527.011</b>	<b>456.255</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		13.393.760	13.627.178
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>13.393.760</b>	<b>13.627.178</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.393.760</b>	<b>13.627.178</b>
Andre tilgodehavender		20.570	9.534
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>20.570</b>	<b>9.534</b>
Likvide beholdninger		197.177	428.534
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>217.747</b>	<b>438.068</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.611.507</b>	<b>14.065.246</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Andre reserver		2.838.102	2.897.229
Overført resultat		1.026.134	439.996
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.904.236</b>	<b>3.377.225</b>
Hensættelse til udskudt skat		857.000	841.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>857.000</b>	<b>841.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	11.778
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.227.596	9.359.966
Skyldig selskabsskat		238.525	100.277
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		384.150	375.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.850.271</b>	<b>9.847.021</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.850.271</b>	<b>9.847.021</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.611.507</b>	<b>14.065.246</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	<b>Registreret kapital</b>	<b>Reserve for mv. opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	2.897.229	439.996	3.377.225
Årets resultat	0		527.011	527.011
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-59.127	59.127	0
Egenkapital, ultimo	40.000	2.838.102	1.026.134	3.904.236

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

	<b>2022/23</b>	<b>2022</b>
		<b>kr.</b>
Bygninger	233.418	175.064
	<u>233.418</u>	<u>175.064</u>

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter mellemregning tilknyttede virksomheder	343.000	90.300
Andre finansielle omkostninger	0	1.845
	<u>343.000</u>	<u>92.145</u>

### 3. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	132.878	105.647
Ændring af udskudt skat	16.000	16.000
	<u>148.878</u>	<u>121.647</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	10.109.800
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.109.800</b>
Opskrivninger primo	3.790.200
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.790.200</b>
Af- og nedskrivning primo	-272.822
Årets afskrivning	-233.418
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-506.240</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.393.760</b>
<b>Ejendommens regnskabsmæssige værdi ekskl. opskrivninger udgør</b>	<b>9.755.168</b>

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 administrationsselskabets 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**

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Dagsværdi, ultimo	13.393.760
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-233.418
Dagsværdiniveau	3

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0