
Ejendomsselskabet Foldagervej 10-14 ApS

CVR-nr.: 42261653

Lundagervej 31
8722 Hedensted

Årsrapport
1. januar 2022 - 30. september 2022

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

27/03/2023

Jørgen Schelde Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Foldagervej 10-14 ApS
Lundagervej 31
8722 Hedensted
Telefonnummer: 21486181
CVR-nr.: 42261653
Regnskabsår: 01/01/2022 - 30/09/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 30. september 2022 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 27/03/2023

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 samt låneomkostninger.

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. jan. 2022 - 30. sep. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		845.111	150.135
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-175.064	-97.758
Resultat af ordinær primær drift		670.047	52.377
Øvrige finansielle omkostninger	2	-92.145	-141.977
Ordinært resultat før skat		577.902	-89.600
Skat af årets resultat	3	-121.647	14.214
Årets resultat		456.255	-75.386
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		456.255	-75.386
I alt		456.255	-75.386

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		13.627.178	13.802.242
Materielle anlægsaktiver i alt	4	13.627.178	13.802.242
Anlægsaktiver i alt		13.627.178	13.802.242
Tilgodehavende skat		0	5.370
Andre tilgodehavender		9.534	13.793
Tilgodehavender i alt		9.534	19.163
Likvide beholdninger		428.534	222.030
Omsætningsaktiver i alt		438.068	241.193
AKTIVER I ALT		14.065.246	14.043.435

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Andre reserver		2.897.229	2.941.574
Overført resultat		439.996	-60.604
Egenkapital i alt		3.377.225	2.920.970
Hensættelse til udskudt skat		841.000	825.000
Hensatte forpligtelser i alt		841.000	825.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.778	11.778
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		9.359.966	9.839.666
Skyldig selskabsskat		100.277	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		375.000	446.021
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.847.021	10.297.465
Gældsforpligtelser i alt		9.847.021	10.297.465
PASSIVER I ALT		14.065.246	14.043.435

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 30. sep. 2022

	Registreret kapital	Reserve for mv. opskrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	2.941.574	-60.604	2.920.970
Årets resultat	0	0	456.255	456.255
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-44.345	44.345	0
Egenkapital, ultimo	40.000	2.897.229	439.996	3.377.225

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

	2022	2021
	kr.	kr.
Bygninger	175.064	97.758
	<u>175.064</u>	<u>97.758</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Renter mellemregning tilknyttede virksomheder	90.300	74.678
Andre finansielle omkostninger	1.845	67.299
	<u>92.145</u>	<u>141.977</u>

3. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Aktuel skat	105.647	-5.370
Ændring af udskudt skat	16.000	-8.844
	<u>121.647</u>	<u>-14.214</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	-97.758
Årets afskrivning	-175.064
Af- og nedskrivning ultimo	-272.822
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.627.178
Ejendommens regnskabsmæssige værdi ekskl. opskrivninger udgør	9.912.782

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

	Grunde og bygninger kr.
Dagsværdi, ultimo	13.627.178
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	175.064
Dagsværdiniveau	3

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	0