

Ejendomsselskabet Foldagervej 10-14 ApS

CVR-nr.: 42261653

Lundagervej 31
8722 Hedensted

Årsrapport
24. marts 2021 - 31. december 2021

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

10/09/2022

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

CVR-nr: 42261653
Regnskabsår: 24/03/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 24. marts 2021 - 31. december 2021 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 10/09/2022

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 ikke op til forventningerne og anses af selskabets ledelse som utilfredsstillende.

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.

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 poster

Finansielle indtægter og 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 salgsomkostninger 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 nettorealisationsværdi, 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 acontoskatter.

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.

Resultatopgørelse 24. mar. 2021 - 31. dec. 2021

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

Balance 31. december 2021

Aktiver

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

Balance 31. december 2021

Passiver

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

Egenkapitalopgørelse 24. mar. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	40.000	0		40.000
Årets resultat	0	0	-75.386	-75.386
Årets opskrivning	0	2.956.356	0	2.956.356
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-14.782	14.782	0
Egenkapital, ultimo	40.000	2.941.574	-60.604	2.920.970

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

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

2. Øvrige finansielle omkostninger

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

3. Skat af årets resultat

	2021
	kr.
Aktuel skat	-5.370
Ændring af udskudt skat	-8.844
	<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	0
Årets opskrivning	3.790.200
Opskrivninger ultimo	3.790.200
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	-97.758
Af- og nedskrivning ultimo	-97.758
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.802.242
Ejendommens regnskabsmæssige værdi ekskl. opskrivninger udgør	10.030.993

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. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0