

Forsythiavej ApS

Hegedalsparken 16, 9500 Hobro
CVR-nr. 38 65 00 84

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 22. maj 2025

Per Nørgaard

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Forsythiavej ApS Hegedalsparken 16 9500 Hobro
	CVR-nr.: 38 65 00 84 Stiftet: 18. maj 2017 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Kjeldbjerg Frederiksen Per Nørgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Adelgade 27 9500 Hobro

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Forsythiavej ApS.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 22. maj 2025

Direktion:

Jesper Kjeldbjerg Frederiksen

Per Nørgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Forsythiavej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Forsythiavej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 22. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af dagligvareejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets løbende drift anses for tilfredsstillende. Men årets resultat er påvirket af negativ dagsværdi regulering som følge af huslejenedsættelse til lejer.

I det huslejen er på et forholdsmæssigt lavt niveau har ejerkredsen vurderet at risikoen og dermed afkastkravet bør sænkes grundet renteniveau og boksbutik ejendom afkastkrav er faldende. Afkastkrav for ejendommen er således nedjusteret fra 7,75% til 7,25%.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		622.924	672.544
Personaleomkostninger	1	-1.869	-2.399
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.340.000	800.000
Driftsresultat		-718.945	1.470.145
Andre finansielle indtægter		8.316	12.988
Andre finansielle omkostninger		-183.059	-85.489
Resultat før skat		-893.688	1.397.644
Skat af årets resultat	2	182.136	-298.038
Årets resultat		-711.552	1.099.606
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	750.000
Overført resultat		-711.552	349.606
I alt		-711.552	1.099.606

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		8.180.000	9.520.000
Materielle anlægsaktiver	3	8.180.000	9.520.000
Andre værdipapirer		10.000	10.000
Finansielle anlægsaktiver	4	10.000	10.000
Anlægsaktiver		8.190.000	9.530.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		14.107	757.747
Andre tilgodehavender		0	6.223
Tilgodehavende selskabsskat		47.534	0
Periodeafgrænsningsposter		6.979	8.326
Tilgodehavender		68.620	772.296
Likvide beholdninger		215.282	86.364
Omsætningsaktiver		283.902	858.660
<hr/>			
Aktiver		8.473.902	10.388.660
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført overskud		4.272.636	4.984.188
Forslag til udbytte		0	750.000
Egenkapital		4.322.636	5.784.188
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		976.973	1.218.575
Hensatte forpligtelser		976.973	1.218.575
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.880.449	3.062.679
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.880.449	3.062.679
Realkredit		184.897	164.981
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.000	9.000
Selskabsskat		0	59.982
Anden gæld		99.947	89.255
Kortfristede gældsforpligtelser		293.844	323.218
Gældsforpligtelser		3.174.293	3.385.897
<hr/>			
Passiver		8.473.902	10.388.660
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	4.984.188	750.000	5.784.188
Forslag til resultatdisponering		-711.552		-711.552
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-750.000	-750.000
Egenkapital 31. december 2024	50.000	4.272.636	0	4.322.636

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Andre personaleomkostninger	1.869	2.399
	1.869	2.399

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	59.466	91.982
Regulering af udskudt skat	-241.602	206.056
	-182.136	298.038

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024		5.710.637
Kostpris 31. december 2024		5.710.637
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		3.809.363
Årets værdireguleringer		-1.340.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		2.469.363
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		8.180.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Dagligvarebutik
Dagsværdi 31. december 2024		8.180.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-1.340.000

Investeringsejendom indeholder dagligvarebutik i Hobro. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 7,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Hobro.

Normalindtjening er 592 tkr.

Noter

4 | Finansielle anlægsaktiver

kr.				Andre værdipapirer
Tilgang				10.000
Kostpris 31. december 2024				10.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024				10.000

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.065.346	184.897	2.138.623	3.062.679
	3.065.346	184.897	2.138.623	3.062.679

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.931 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 8.180 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Forsythiavej ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer omfatter garantibevis, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.