

Ejendomselskabet Metalvej ApS
Metalvej 2, 4180 Sorø

Årsrapport 2024

CVR- nr : 32 26 70 84

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter.....	9

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Sorø, den 15.05.2025

Direktion

Helmut Willen

Bo Priiskorn

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / - 2025

Dirigent

Bo Priiskorn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomselskabet Metalvej ApS

Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomselskabet Metalvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med Internationale Ethics Standard Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

· Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 15.05.2025
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Pedersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Nikolaj Frausing Borch
statsautoriseret revisor
mne44062

Selskab
Ejendomselskabet Metalvej ApS
Metalvej 2
4180 Sorø

CVR - nr.: 32 26 70 84
Regnskabsår. 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Sorø

Direktion
Helmut Willen
Bo Priiskorn

Revision
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
Bruttofortjeneste		3.544.291	3.532
Af - og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.781.440	-1.781
Resultat før finansielle poster		1.762.851	1.751
Finansielle indtægter	2	324.704	281
Finansielle udgifter	3	-362.785	-514
Resultat før skat		1.724.770	1.518
Skat af årets resultat	4	-379.450	-334
ÅRETS RESULTAT		1.345.320	1.184

BALANCE PR. 31.12.

AKTIVER

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
Grunde og bygninger	5	<u>31.934.051</u>	<u>33.715</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>31.934.051</u>	<u>33.715</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>31.934.051</u>	<u>33.715</u>
Tilgodehavende hos tilknyttet selskab		<u>8.089.730</u>	<u>15.863</u>
Tilgodehavender		<u>8.089.730</u>	<u>15.863</u>
Likvide beholdninger		<u>1.101.035</u>	<u>350</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>9.190.765</u>	<u>16.213</u>
AKTIVER I ALT		<u>41.124.816</u>	<u>49.928</u>

PASSIVER

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
Selskabskapital		250.000	250
Reserve for opskrivning		9.982.343	10.307
Overført overskud		6.842.665	5.173
EGENKAPITAL I ALT		17.075.008	15.730
Hensættelser til udskudt skat		2.936.203	3.037
Hensatte forpligtelser		2.936.203	3.037
Gæld til tilknyttet virksomhed		19.843.068	29.813
Langfristede gældsforpligtelser	7	19.843.068	29.813
Gæld til tilknyttet virksomhed		362.785	448
Anden gæld		907.752	900
Kortfristet gældsforpligtelser i alt		1.270.537	1.348
GÆLD I ALT		21.113.605	31.161
PASSIVER I ALT		41.124.816	49.928

Resultatdisponering er vist i note 6
Eventualforpligtelse note 8
Nærtstående parter note 9
Anvendt regnskabspraksis note 10

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital 01.01.2024	250.000	10.307.159	5.172.529	15.729.688
Årets resultat	0	-324.816	1.670.136	1.345.320
Egenkapital 31.12.2024	250.000	9.982.343	6.842.665	17.075.008

NOTER

1. Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen, Metalvej 2, 4180 Sorø samt anden hermed beslægtet aktivitet

	2024 kr.	2023 t.kr.
2. Finansielle indtægter		
Renter tilknyttet selskab	251.137	277
Andre finansielle indtægter	73.567	4
	<u>324.704</u>	<u>281</u>
3. Finansielle udgifter		
Renter tilknyttet selskab	362.785	447
Andre finansielle udgifter	0	67
	<u>362.785</u>	<u>514</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	480.020	435
Ændring udskudt skat	-100.570	-101
	<u>379.450</u>	<u>334</u>
5. Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum		
Anskaffelsessum 01.01.	35.538.413	35.538
Anskaffelsespris 31.12.	<u>35.538.413</u>	<u>35.538</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger 01.01	18.132.934	18.133
Opskrivninger 31.12	<u>18.132.934</u>	<u>18.133</u>
Afskrivninger		
Afskrivninger 01.01	19.955.856	18.175
Afskrivninger	1.781.440	1.781
Afskrivninger 31.12	<u>21.737.296</u>	<u>19.956</u>
Bogført værdi 31.12.	<u>31.934.051</u>	<u>33.715</u>
Opskrivning med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	12.797.884	13.214
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>19.136.167</u>	<u>20.501</u>

Ledelsen har udarbejdet beregning til værdiansættelse af ejendommen, baseret på den nuværende lejeindtægt og estimeret normal-niveau for vedligeholdelse, med et afkastkrav på 9-9,5 %. Den beregnede værdier afviger ikke væsentligt i forhold til den bogførte værdi og ledelsen har med afsæt heri ikke fundet anledning til at op- eller nedskrive ejendommens værdi. Såfremt der laves følsomhedsanalyse på beregningen vil en ændring på +/- 0,5 %-point i det anvendte afkastkrav, have en effekt på værdien af ejendommen på ca 1,8 mio.

6. Resultatdisponering

	2024 kr.	2023 t.kr.
Overført resultat	1.345.320	1.184
	<u>1.345.320</u>	<u>1.184</u>

7. Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristet gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristet gældsforpligtelser

Gæld er forfalder efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	19.843.068	29.813
Langfristet del	<u>19.843.068</u>	<u>29.813</u>
Inden 1 år	0	0
Samlet gæld	<u>19.843.068</u>	<u>29.813</u>

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Skat

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ASA-LIFT A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelser udgør et større beløb.

Der er ikke sikkerhedsstillelser pr. 31.12.2024.

9. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse.

Grimme International Beteiligungs-GmbH

Transaktioner

Udlejning af bygninger. Udlejes til ASA-LIFT A/S på markedsmæssige vilkår

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Grimme Holding GmbH

Koncernregnskabet kan rekvireres på følgende adresse:

Hunterburger Str. 32

49401 Damme

Tyskland

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomselskabet Metalvej ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Ændring i regnskabspraksis

Der er ikke sket ændringer i den anvendte regnskabspraksis i forhold til sidste år

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses for fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af nettoomsætningen med fradrag af andre eksterne omkostninger. Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes linært over lejeperioden

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel og udskudt skat.

Aktuel skat er beregnet med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger. Tilgodehavende og skyldig skat føres over mellemregningen med søsterselskabet ASA-ILIFT A/S, som er sambeskattet med Ejendomselskabet Metalvej ApS.

Udskudt skat er hensat med 22 % af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og det skattemæssige resultat.

Den skat, der herudover vil fremkomme ved et eventuelt salg af aktiver til de bogførte værdier, hensættes ikke i balancen.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

Aktiver med en anskaffelsesværdi på under 33.100 kr. pr. enhed udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Ved salg af aktiver medtages tab eller fortjenester i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Dagsværdien af grunde og bygninger er pr. 31. december 2024 ikke vurderet af uafhængige valuarfirma.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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. Ændringen i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Forpligtelser

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