

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

EJENDOMSSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 ApS

Industriområdet 25

8732 Hovedgård

CVR-nr. 27 95 88 85

Årsrapport for 2024/25

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 06/09 2025

Kresten Anker Olesen
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	7
Balance pr. 30. april 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJENDOMSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 ApS
Industriområdet 25
8732 Hovedgård

CVR-nr.: 27 95 88 85
Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025
Hjemsted: Horsens

Direktion

Kresten Anker Olesen, direktør
Jens Kristian Olesen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for EJENDOMSSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 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. 30. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovedgård, den 6. september 2025

Direktion

Kresten Anker Olesen
direktør

Jens Kristian Olesen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

Horsens, den 6. september 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
Statsautoriseret revisor
mne28681

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET BIRKEGÅRDSVEJ 36 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tomme lejemål, forsikringer, honorarer, gebyrer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.040.097	673.056
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.197.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		4.237.097	673.056
Finansielle indtægter	2	41.267	36.597
Finansielle omkostninger	3	<u>(189.472)</u>	<u>(114.572)</u>
Resultat før skat		4.088.892	595.081
Skat af årets resultat	4	<u>(881.532)</u>	<u>(131.918)</u>
Årets resultat		<u>3.207.360</u>	<u>463.163</u>
Foreslået udbytte		0	3.000.000
Overført resultat		<u>3.207.360</u>	<u>(2.536.837)</u>
		<u>3.207.360</u>	<u>463.163</u>

Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>15.197.000</u>	<u>12.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>15.197.000</u>	<u>12.000.000</u>
Andre tilgodehavender	3,6	<u>834</u>	<u>82.717</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>834</u>	<u>82.717</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.197.834</u>	<u>12.082.717</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.585.204
Andre tilgodehavender		<u>70.668</u>	<u>21.926</u>
Tilgodehavender		<u>70.668</u>	<u>1.607.130</u>
Likvide beholdninger		<u>1.015.890</u>	<u>262.684</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.086.558</u>	<u>1.869.814</u>
Aktiver i alt		<u>16.284.392</u>	<u>13.952.531</u>

Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for dagsværdi af sikring		651	64.519
Overført resultat		6.722.962	3.451.733
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
Egenkapital		<u>7.723.613</u>	<u>7.516.252</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.640.842</u>	<u>1.860.642</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.640.842</u>	<u>1.860.642</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.785.635	2.025.371
Deposita		<u>297.783</u>	<u>265.460</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.083.418</u>	<u>2.290.831</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	235.836	235.836
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.218	2.223
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.375.274	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.922.256	1.875.500
Skyldigt sambeskatningsbidrag		101.332	0
Anden gæld		113.671	86.999
Periodeafgrænsningsposter		<u>85.932</u>	<u>84.248</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.836.519</u>	<u>2.284.806</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.919.937</u>	<u>4.575.637</u>
Passiver i alt		<u>16.284.392</u>	<u>13.952.531</u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virk- somheds- kapital</u>	<u>Reserve for dagsværdi af sikring</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2024	1.000.000	64.519	3.451.734	3.000.000	7.516.253
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	(81.883)	81.883	0	0
Årets resultat	0	0	3.207.360	0	3.207.360
Skat af egenkapitalbevægelser	0	18.015	(18.015)	0	0
Egenkapital 30. april 2025	<u>1.000.000</u>	<u>651</u>	<u>6.722.962</u>	<u>0</u>	<u>7.723.613</u>

Noter til årsrapporten

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	39.522	35.458
Andre finansielle indtægter	<u>1.745</u>	<u>1.139</u>
	<u>41.267</u>	<u>36.597</u>
3 Oplysning om dagsværdi		
Renteswap		
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>(81.883)</u>	<u>(30.133)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>834</u>	<u>82.717</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	101.332	0
Årets udskudte skat	<u>780.200</u>	<u>131.918</u>
	<u>881.532</u>	<u>131.918</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2024	<u>10.821.228</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>10.821.228</u>
Værdireguleringer 1. maj 2024	1.178.772
Årets værdireguleringer	<u>3.197.000</u>
Værdireguleringer 30. april 2025	<u>4.375.772</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>15.197.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved en tomgang på 0% ved udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregning af tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Investeringssejendommen består af industri ejendom, der ligger i Hasselager. Ejendommen er opført i 1992-93. Kvadratmeterprisen er opgjort til 4.699 kr., svarende til gældende markedsniveauer for de pågældende beliggenheder.

For ejendommen, som består af 5 lejemål, udgør driftsafkast 988 t.kr., som er baseret på en årlig gennemsnitlig leje pr. m2 på 387 kr. Ved beregningen er der anvendt afkastskrav på 6,50%.

Afkastskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på lejemålet.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2024 er der anvendt afkastkrav på 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>(0,5)%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>
Dagsværdi	<u>14.463.000</u>	<u>15.197.000</u>	<u>14.112.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>(734.000)</u>	<u>0</u>	<u>(1.085.000)</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Andre tilgodehavender</u>
Kostpris 1. maj 2024	82.717
Afgang i årets løb	<u>(81.883)</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>834</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>834</u>

Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme på realkreditgæld. Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse. De indgåede renteswaps bytter variable renter (CIBOR 3M) med en fast rente i niveauet 2,01 % og dækker en restgæld på 1.987 t.kr. Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 5 år.

Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 30. april 2025, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kredtirisiko mv. i dagsværdiopgørelsen er ubetydelig.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. maj 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. april 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.261.207	2.021.471	235.836	662.112
Deposita	<u>265.460</u>	<u>297.783</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.526.667</u>	<u>2.319.254</u>	<u>235.836</u>	<u>662.112</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FOAPS Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 2.261 tkr., er der givet pant i grund og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør 15.197 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Sydbank A/S pr. 30. april 2025, er deponeret ejerpantebreve i matr. nr. 1AØ Hasselager by, Kolt for 3.500 t.kr.

Noter til årsrapporten