

Eurosnedkeriet Holding A/S

Nørreskovvænget 43, 6200 Aabenraa

Årsrapport for

1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 25 58 28 37

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2024.

Erling Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Eurosnedkeriet Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 29. november 2024

Direktion

Erling Andersen

Bestyrelse

Lotte Andersen Severin

Erling Andersen

Vicky Norbeck Jochimsen

Pernille Christensen Norbeck

Ruth Elisabeth Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionæren i Eurosnedkeriet Holding A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Eurosnedkeriet Holding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Kolding, den 29. november 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Line Kovsted

statsautoriseret revisor
mne34178

Selskabsoplysninger

Selskabet	Eurosnedkeriet Holding A/S Nørreskovvænget 43 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 25 58 28 37
	Stiftet: 23. august 2000
	Hjemsted: Aabenraa
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 25. regnskabsår
Bestyrelse	Lotte Andersen Severin Erling Andersen Vicky Norbeck Jochimsen Pernille Christensen Norbeck Ruth Elisabeth Andersen
Direktion	Erling Andersen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Bankforbindelse	Sydbank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive finansieringsvirksomhed, samt øvrig virksomhed godkendt af bestyrelsen, herunder at drive udlejningsejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 193.327 mod 168.794 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -247.034 mod 1.089.092 sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eurosnedkeriet Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets 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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

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 i de respektive lande, 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	193.327	168.794
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-600.000	200.000
2 Personaleomkostninger	-384.738	-369.596
Driftsresultat	-791.411	-802
Andre finansielle indtægter	606.763	1.379.951
Øvrige finansielle omkostninger	-145.191	-55.446
Resultat før skat	-329.839	1.323.703
Skat af årets resultat	82.805	-234.611
Årets resultat	-247.034	1.089.092
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	4.500.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	117.800
Overføres til overført resultat	0	971.292
Disponeret fra overført resultat	-4.747.034	0
Disponeret i alt	-247.034	1.089.092
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	0	4.500.000

Balance 30. september

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	3.200.000	3.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.200.000</u>	<u>3.800.000</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.010.000	1.010.000
5	Andre tilgodehavender	54.000	104.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.064.000</u>	<u>1.114.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.264.000</u>	<u>4.914.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	36.000	36.000
	Periodeafgrænsningsposter	16.181	15.121
	Tilgodehavender i alt	<u>52.181</u>	<u>51.121</u>
	Andre værdipapirer	2.495.361	5.829.386
	Værdipapirer i alt	<u>2.495.361</u>	<u>5.829.386</u>
	Likvide beholdninger	17.383	180.980
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.564.925</u>	<u>6.061.487</u>
	Aktiver i alt	<u>6.828.925</u>	<u>10.975.487</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	4.904.750	9.651.784
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	117.800
	Egenkapital i alt	<u>5.404.750</u>	<u>10.269.584</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	55.634	185.145
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>55.634</u>	<u>185.145</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	69.916	73.579
	Deposita	87.450	81.311
	Anden gæld	42.000	42.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>199.366</u>	<u>196.890</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	5.562	5.513
	Forudbetalt husleje	12.525	10.150
	Selskabsskat	19.410	130.416
	Anden gæld	1.131.678	177.789
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.169.175</u>	<u>323.868</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.368.541</u>	<u>520.758</u>
	Passiver i alt	<u>6.828.925</u>	<u>10.975.487</u>
8	Oplysninger om dagsværdi		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	500.000	8.680.492	114.400	9.294.892
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte resultat	0	971.292	117.800	1.089.092
Egenkapital 1. oktober 2023	500.000	9.651.784	117.800	10.269.584
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte resultat	0	-4.747.034	0	-4.747.034
	0	4.500.000	0	4.500.000
	0	-4.500.000	0	-4.500.000
	500.000	4.904.750	0	5.404.750

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering ejendom	-600.000	200.000
	<u>-600.000</u>	<u>200.000</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	384.738	369.596
	<u>384.738</u>	<u>369.596</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.161.150	3.161.150
Kostpris ultimo	<u>3.161.150</u>	<u>3.161.150</u>
Regulering til dagsværdi primo	638.850	438.850
Årets regulering til dagsværdi	-600.000	200.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>38.850</u>	<u>638.850</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.200.000</u>	<u>3.800.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Selskabets investeringsejendom består af 6 boligenheder på i alt 260 m² beliggende i Aabenraa.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, bolig	6,5

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.200 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 188 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 298 t.kr.

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	1.010.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.010.000</u>
Kostpris ultimo	<u>1.010.000</u>	<u>1.010.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.010.000</u>	<u>1.010.000</u>
5. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende	90.000	140.000
Heraf betales inden for 1 år	<u>-36.000</u>	<u>-36.000</u>
Kostpris ultimo	<u>54.000</u>	<u>104.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>54.000</u>	<u>104.000</u>

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til reakreditinstitutter	75.478	5.562	69.916	52.957
Deposita	87.450	0	87.450	0
Anden gæld	42.000	0	42.000	0
	<u>204.928</u>	<u>5.562</u>	<u>199.366</u>	<u>52.957</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 3.200 t.kr.

Til sikkerhed for anden gæld, 42 t.kr., har selskabet givet pant i grunde og bygninger på nominelt 46 t.kr.

8. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	2.495.361	3.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	215.548	-600.000