

Eurosnedkeriet Holding A/S
Nørreskovvænget 43, 6200 Aabenraa

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

CVR-nr. 25 58 28 37

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2025.

Erling Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 5. december 2025

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 2024 - 30. september 2025 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 5. december 2025

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
26. 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

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 nominel 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 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	155.152	193.327
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-600.000
3 Personaleomkostninger	-4.960	-384.738
Driftsresultat	150.192	-791.411
Andre finansielle indtægter	243.516	775.268
Nedskrivning af finansielle aktiver	-256.434	0
Øvrige finansielle omkostninger	-380.962	-313.696
Resultat før skat	-243.688	-329.839
Skat af årets resultat	82.019	82.805
Årets resultat	-161.669	-247.034
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	4.500.000
Udbytte for regnskabsåret	130.500	0
Disponeret fra overført resultat	-292.169	-4.747.034
Disponeret i alt	-161.669	-247.034

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	3.200.000	3.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	753.566	1.010.000
6 Andre tilgodehavender	4.000	54.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>757.566</u>	<u>1.064.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.957.566</u>	<u>4.264.000</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	26.385	0
Andre tilgodehavender	36.000	36.000
Periodeafgrænsningsposter	12.246	16.181
Tilgodehavender i alt	<u>74.631</u>	<u>52.181</u>
Andre værdipapirer	2.196.267	2.495.361
Værdipapirer i alt	<u>2.196.267</u>	<u>2.495.361</u>
Likvide beholdninger	10.594	17.383
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.281.492</u>	<u>2.564.925</u>
Aktiver i alt	<u>6.239.058</u>	<u>6.828.925</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.612.581	4.904.750
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>130.500</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>5.243.081</u>	<u>5.404.750</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>55.634</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>55.634</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	65.286	69.916
Deposita	90.704	87.450
Anden gæld	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>197.990</u>	<u>199.366</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	5.623	5.562
Forudbetalt husleje	8.310	12.525
Selskabsskat	1.245	19.410
Anden gæld	779.677	1.131.678
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.132</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>797.987</u>	<u>1.169.175</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>995.977</u>	<u>1.368.541</u>
Passiver i alt	<u>6.239.058</u>	<u>6.828.925</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

9 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
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
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	4.500.000	0	4.500.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-4.500.000	0	-4.500.000
Egenkapital 1. oktober 2024	<u>500.000</u>	<u>4.904.750</u>	<u>0</u>	<u>5.404.750</u>
Årets overførte resultat	0	-292.169	130.500	-161.669
	<u>500.000</u>	<u>4.612.581</u>	<u>130.500</u>	<u>5.243.081</u>

Noter

1. Virksomhedens 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.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering ejendom	<u>0</u>	<u>-600.000</u>
	<u>0</u>	<u>-600.000</u>

3. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	<u>4.960</u>	<u>384.738</u>
	<u>4.960</u>	<u>384.738</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>3.161.150</u>	<u>3.161.150</u>
Kostpris ultimo	<u>3.161.150</u>	<u>3.161.150</u>
Regulering til dagsværdi primo	38.850	638.850
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-600.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>38.850</u>	<u>38.850</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>

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

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

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2025
Afkastkrav, bolig (%)	6,75
Tomgangsprocent, erfaringsmæssigt(%)	4
Leje pr. m2 for beboelsejendomme: (kr.)	1.444
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	12.308

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.200 t.kr. pr. 30. september 2025. 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 298 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 150 t.kr.

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

	30/9 2025	30/9 2024
Kostpris primo	1.010.000	1.010.000
Kostpris ultimo	1.010.000	1.010.000
Årets af-/nedskrivninger	-256.434	0
Nedskrivninger ultimo	-256.434	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	753.566	1.010.000

Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
6. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende	40.000	90.000
Heraf betales inden for 1 år	<u>-36.000</u>	<u>-36.000</u>
Kostpris ultimo	<u>4.000</u>	<u>54.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.000</u>	<u>54.000</u>

	Gæld i alt <u>30/9 2025</u>	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld
		<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	70.909	5.623	65.286
Deposita	90.704	0	90.704
Anden gæld	<u>42.000</u>	<u>0</u>	<u>42.000</u>
	<u>203.613</u>	<u>5.623</u>	<u>197.990</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 48 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 71 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 3.200 t.kr.

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

9. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier	Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo	<u>2.196.267</u>	<u>3.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-293.494</u>	<u>0</u>