

Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S

Fabriksvej 7, 7800 Skive
CVR-nr. 38 84 80 97

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. december 2025

Kristian Larsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 70 18 00
NykoebingM@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S Fabriksvej 7 7800 Skive CVR-nr.: 38 84 80 97 Stiftet: 14. juni 2017 Kommune: Skive Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Bjarke Damgaard Larsen, formand Berit Colding Walbum Kristian Damgaard Larsen Anders Damgaard Sekkelund Larsen
Direktion	Kristian Damgaard Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Jyske Bank Algade 2 7900 Nykøbing Mors
Advokat	Høgedal Advokater ApS Nørregade 13, 1. 7800 Skive

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S.

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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

V. Lyby, den 8. december 2025

Direktion:

Kristian Damgaard Larsen

Bestyrelse:

Bjarke Damgaard Larsen
Formand

Berit Colding Walbum

Kristian Damgaard Larsen

Anders Damgaard Sekkelund Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing Mors, den 8. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23414

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed inden for ejendomsbesiddelse, herunder udlejning af fast ejendom til erhverv.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		263.669	269.932
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-94.874
Driftsresultat		263.669	175.058
Andre finansielle indtægter	1	305	0
Øvrige finansielle omkostninger		-723	-2.503
Resultat før skat		263.251	172.555
Skat af årets resultat	2	-58.005	-38.213
Årets resultat		205.246	134.342
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		150.000	100.000
Overført resultat		55.246	34.342
I alt		205.246	134.342

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		3.800.000	3.800.000
Materielle anlægsaktiver	3	3.800.000	3.800.000
Anlægsaktiver		3.800.000	3.800.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	314
Tilgodehavender		0	314
Likvide beholdninger		106.795	79.162
Omsætningsaktiver		106.795	79.476
Aktiver		3.906.795	3.879.476

Passiver

Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.255.384	2.200.138
Foreslået udbytte for regnskabsåret		150.000	100.000
Egenkapital		2.905.384	2.800.138
Hensættelser til udskudt skat		904.338	903.423
Hensatte forpligtelser		904.338	903.423
Selskabsskat		51.090	43.840
Langfristede gældsforpligtelser	4	51.090	43.840
Gæld til realkreditinstitutter		0	85.589
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Anden gæld		33.483	33.986
Kortfristede gældsforpligtelser		45.983	132.075
Gældsforpligtelser		97.073	175.915
Passiver		3.906.795	3.879.476

Medarbejderforhold

5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 30. juni 2024	500.000	991.054	827.081	100.000	2.418.135
Praksisændring		-991.054	1.373.057		382.003
Korrigeret egenkapital 1. juli 2024	500.000	0	2.200.138	100.000	2.800.138
Forslag til resultatdisponering			55.246	150.000	205.246
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-100.000	-100.000
<u>Egenkapital 30. juni 2025</u>	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>2.255.384</u>	<u>150.000</u>	<u>2.905.384</u>

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	305	0
	305	0

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	57.090	48.840
Regulering af udskudt skat	915	-10.627
	58.005	38.213

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2024		2.499.788
Kostpris 30. juni 2025		2.499.788
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024		1.300.212
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025		1.300.212
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		3.800.000

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

kr.		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2025		3.800.000
Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S Noter		11

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ejendomsporteføljen består af en erhvervsejendom, beliggende lidt nord for Skive.

Investerings ejendomme måles til dagsværdi

Dagsværdien for erhvervsejendomme måles til dagsværdi ved brug af en afkastbaset værdiansættelsesmodel.

Målingen foretages på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det individuelt fastsatte afkastkrav er fastsat på baggrund af tilgængelige markedsdata. Afkastsatsen afspejler en investors forventede afkastkrav under hensyntagen til ejendommens aktuelle anvendelse og alternative udnyttelsesmuligheder.

Der er fastsat et afkastkrav på: 7,2%

Driftsafkastet er vurderet ud fra følgende:

Lejeindtægter er fastsat til normalejen ud fra indgående lejeaftaler og forventet markedsniveau.

På baggrund af selskabets erfaringsgrundlag er der ikke regnet med tomgang.

Driftsomkostninger er fastsat på et normaliseret grundlag, der er fastsat ud fra det historiske omkostningsniveau.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	85.589
Selskabsskat	51.090	0	0	43.840
	51.090	0	0	129.429

2024/25 2023/24

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fabriksvej 7 A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabet har hidtil opskrevet grunde og bygninger, der har været målt til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 41.

Den regnskabspraksis er ændret i 2024/25, så investeringsejendomme måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38.

Ændringen er begrundet i lovændring, der indebærer, at mulighederne for at opskrive grunde og bygninger i henhold til årsregnskabslovens § 41 ophører.

Sammenligningstallene er tilpasset i både resultatopgørelse, balance og noter.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2024/25 er forøget med 95 tkr. før skat og 74 tkr. efter skat. Årets resultat for 2023/4 er ligeledes forøget med 95 tkr. før skat og 74 tkr. efter skat
- Aktivsummen pr. 30. juni 2025 er forøget med 584 tkr. som følge af praksisændringen. Aktivsummen pr. 30. juni 2024 er forøget med 489 tkr
- Udskudt skat pr. 30. juni 2025 er forøget med 128 tkr., som følge af praksisændringen. Udskudt skat pr. 30. juni 2024 er forøget med 108 tkr.
- Egenkapitalen pr. 30. juni 2025 er forøget med 456 tkr. som følge af praksisændringen. Egenkapitalen pr. 30. juni 2024 er forøget med 382 tkr

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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.

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 nominel værdi.