

## Snedkervej 8 ApS

c/o Ingvard Christensen  
Østergade 17, 2.  
6800 Varde

CVR-nr. 30615980

## Årsrapport

01-01-2022 - 31-12-2022

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 04-03-2023

---

Niels Ingvard Christensen  
Dirigent

---

**OL REVISION AS**

Godkendt: Revisionsaktieselskab – CVR-nr: 10841976  
info@olrevision.dk – www.olrevision.dk

- Østervang 2, 6800 Varde – Telefon 75 22 32 55
- J. Lauritzens Plads 3, 1., 6760 Ribe – Telefon 75 42 36 33
- Østergade 13, 6630 Rødding – Telefon 74 84 13 03

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Snedkervej 8 ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Snedkervej 8 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 09-02-2023

### Direktion

Knud Johansson  
Direktør

Niels Ingvard Christensen  
Direktør

### Bestyrelse

Knud Johansson  
Medlem

Niels Ingvard Christensen  
Medlem

Snedkervej 8 ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Snedkervej 8 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Snedkervej 8 ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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 opstilling 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.

Varde, den 09-02-2023

**OL Revision**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 10841976

Eva Hykkelbjerg

**Registreret revisor**

mne17787

Snedkervej 8 ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Snedkervej 8 ApS c/o Ingvard Christensen Østergade 17, 2. 6800 Varde
CVR-nr.	30615980
Stiftelsesdato	18-06-2007
Hjemsted	Varde
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Bestyrelse</b>	Knud Johansson, Direktør Niels Ingvard Christensen, Direktør
<b>Direktion</b>	Knud Johansson Niels Ingvard Christensen
<b>Revisor</b>	OL Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Østervang 2 6800 Varde
CVR-nr.	10841976

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendomme samt udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendommen indregnes efter en afkastbaseret model med et afkast på ca. 8,25 % pa. Ved valg af afkastprocent er der taget udgangspunkt i Colliers Markedspuls og korrigeret for beliggenhed.. Ejendommen har været fuldt udlejet i hele regnskabsåret.

Selskabet har valgt at indregne ejendommen til 8,3 mio. kr. svarende til dagsværdien beregnes efter den afkastbaserede model.

### Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En ændring af afkastkravet med +/- 1 %-point vil betyde, at investeringsejendommens værdi ændre sig med + kr. 1,1 mio/- kr. 0,9 mio

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 872.525, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 8.300.000, og en egenkapital på kr. 3.294.214.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Snedkervej 8 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C- virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter udgifter til drift af ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 6 og 8,25%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav

Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav er indregnet som selvstændige gældsposter i balancen.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>675.712</b>	<b>628.652</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>675.712</b>	<b>628.652</b>
Finansielle indtægter	2	535.240	19.022
Finansielle omkostninger	3	<u>-115.917</u>	<u>-116.282</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.095.035</b>	<b>531.392</b>
Skat af årets resultat		<u>-222.510</u>	<u>-116.283</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>872.525</b>	<b>415.109</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>872.525</u>	<u>415.109</u>
		<b>872.525</b>	<b>415.109</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	8.300.000	8.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.300.000</b>	<b>8.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.300.000</b>	<b>8.300.000</b>
Likvide beholdninger		0	282.236
Omsætningsaktiver		0	282.236
<b>Aktiver</b>		<b>8.300.000</b>	<b>8.582.236</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		3.168.214	2.295.689
<b>Egenkapital</b>		<b>3.294.214</b>	<b>2.421.689</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	923.583	701.073
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>923.583</b>	<b>701.073</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.651.156	3.986.187
Ansvarlig lånekapital		600.000	916.000
Deposita		134.582	134.582
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.385.738</b>	<b>5.036.769</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		141.000	256.000
Gæld til banker		1.444.308	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.000	86.417
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		92.157	80.288
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.696.465</b>	<b>422.705</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.082.203</b>	<b>5.459.474</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.300.000</b>	<b>8.582.236</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Snedkervej 8 ApS

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhed s kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	126.000	2.295.689	2.421.689
Årets resultat		872.525	872.525
Egenkapital 31-12-2022	<u>126.000</u>	<u>3.168.214</u>	<u>3.294.214</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>535.240</u>	<u>19.022</u>
	<u><b>535.240</b></u>	<u><b>19.022</b></u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>115.917</u>	<u>116.282</u>
	<u><b>115.917</b></u>	<u><b>116.282</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>9.672.553</u>	<u>9.672.553</u>
Kostpris ultimo	<u><b>9.672.553</b></u>	<u><b>9.672.553</b></u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>-1.372.553</u>	<u>-1.372.553</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u><b>-1.372.553</b></u>	<u><b>-1.372.553</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>8.300.000</b></u>	<u><b>8.300.000</b></u>

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5,75 og 8,25 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Ejendommen bliver benyttet til lager og værksted. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

**5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret**

Hens. til udskudt skat pr	701.073	584.790
Årets ændr i hens.udskudt skat	<u>222.510</u>	<u>116.283</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>923.583</b></u>	<u><b>701.073</b></u>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.651.156	141.000	1.047.000
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	600.000	0	0
Deposita	<u>134.582</u>	<u>0</u>	<u>134.582</u>
	<u><b>2.385.738</b></u>	<u><b>141.000</b></u>	<u><b>1.181.582</b></u>

**7. Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendommen indregnes til en beregnet dagsværdi. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 5,5-8%, da lejen på ejendommen skal genforhandles i 2022, hvor der må forventes en lavere leje fremover og der forventes en del større vedligeholdelse og forbedringsudgiften inden for en kort årrække.

## Noter

2022

2021

### **8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### **9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, t.kr. 1.792, er der givet pant i grunde og bygninger, bogført værdi pr. 31/12 2022 t.kr. 8.300.

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank er der udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.600.