

Årsrapport 1. januar til 31. december 2023

Snedkervej 8 ApS
Østergade 17,2., 6800 Varde
CVR-nr. 30 61 59 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2024

Niels Ingvard Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2023 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 19. januar 2024

Direktion

Knud Johansson
direktør

Niels Ingvard Christensen
direktør

Bestyrelse

Knud Johansson

Niels Ingvard Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Snedkervej 8 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Snedkervej 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 vor 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 revisors 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.

Varde, den 19. januar 2024

OL Revision A/S
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 10 84 19 76

Eva Hykkelbjerg
registreret revisor
MNE-nr. mne17787

Selskabsoplysninger

Selskabet

Snedkervej 8 ApS
Østergade 17,2.
6800 Varde

Telefon: 26144664

CVR-nr.: 30 61 59 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Varde

Bestyrelse

Knud Johansson
Niels Ingvard Christensen

Direktion

Knud Johansson, direktør
Niels Ingvard Christensen, direktør

Revisor

OL Revision A/S
Godkendt Revisionsaktieselskab
Østervang 2
6800 Varde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af Snedkervej 8 og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen indregnes efter en afkastbaseret model med et afkast på ca. 8,6% 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 t.kr. 8.300 svarende til dagsværdien beregnes efter den afkastbaserede model.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 413.661, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.707.875.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Snedkervej 8 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af serviceydelser indregnes i resultatopgørelsen 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

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.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> kr. |
|--------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 707.745 | 675.712 |
| Finansielle indtægter | 2 | 0 | 535.240 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-164.268</u> | <u>-115.917</u> |
| Resultat før skat | | 543.477 | 1.095.035 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>-129.816</u> | <u>-222.510</u> |
| Årets resultat | | <u>413.661</u> | <u>872.525</u> |
| | | | |
| Overført resultat | | <u>413.661</u> | <u>872.525</u> |
| | | <u>413.661</u> | <u>872.525</u> |

Balance pr. 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 5 | 8.300.000 | 8.300.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 8.300.000 | 8.300.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 8.300.000 | 8.300.000 |
| Aktiver i alt | | 8.300.000 | 8.300.000 |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 126.000 | 126.000 |
| Overført resultat | | 3.581.875 | 3.168.214 |
| Egenkapital | | 3.707.875 | 3.294.214 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.019.541 | 923.583 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.019.541 | 923.583 |
| Ansvarlig lånekapital | | 624.000 | 600.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.556.910 | 1.651.156 |
| Deposita | | 134.582 | 134.582 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 2.315.492 | 2.385.738 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 141.000 | 141.000 |
| Banker | | 969.312 | 1.444.308 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.000 | 19.000 |
| Selskabsskat | | 33.858 | 0 |
| Anden gæld | | 97.922 | 92.157 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.257.092 | 1.696.465 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 3.572.584 | 4.082.203 |
| Passiver i alt | | 8.300.000 | 8.300.000 |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 126.000 | 3.168.214 | 3.294.214 |
| Årets resultat | 0 | 413.661 | 413.661 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 126.000 | 3.581.875 | 3.707.875 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de senest 5 år.

Noter

| | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> kr. |
|---|-----------------------|----------------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>0</u> | <u>535.240</u> |
| | <u>0</u> | <u>535.240</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>164.268</u> | <u>115.917</u> |
| | <u>164.268</u> | <u>115.917</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 33.858 | 0 |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | <u>95.958</u> | <u>222.510</u> |
| | <u>129.816</u> | <u>222.510</u> |
| 5 Aktiver der måles til dagsværdi | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2023 | | <u>9.672.553</u> |
| Kostpris 31. december 2023 | | <u>9.672.553</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | | <u>-1.372.553</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | | <u>-1.372.553</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | | <u>8.300.000</u> |

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,2 % - 9,2 %. Det kan opgøres til 8,7 %.

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

| | -0,5% | Basis | 0,5 % |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | kr. | kr. | kr. |
| Afkastprocent | 8,2 | 8,7 | 9,2 |
| Dagsværdi | 8.800.000 | 8.300.000 | 7.853.000 |
| Ændring i dagsværdi | 500.000 | 0 | -447.000 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 600.000 | 624.000 | 0 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.792.156 | 1.697.910 | 141.000 | 903.000 |
| Deposita | 134.582 | 134.582 | 0 | 0 |
| | 2.526.738 | 2.456.492 | 141.000 | 903.000 |

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.792, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 8.300. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 969, er der ejerpantebrev i ejendommen på t.kr. 1.600.