



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L  
Frichsparken  
8230 Åbyhøj  
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk  
www.rsm.dk

# Foldingbox Ejendomme ApS

Jegstrupvej 40, 8361 Hasselager

CVR-nr. 43 54 56 63

## Årsrapport

**28. september 2022 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024.

---

**Christian Bach Jacobsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 28. september 2022 - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 28. september 2022 - 31. december 2023 for Foldingbox Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. september 2022 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, den 27. juni 2024

### Direktion

Christian Bach Jacobsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Foldingbox Ejendomme ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Foldingbox Ejendomme ApS for regnskabsåret 28. september 2022 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. september 2022 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

### **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.

Aabyhøj, den 27. juni 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Hans Peter Roug**

statsautoriseret revisor  
mne33683

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Foldingbox Ejendomme ApS Jegstrupvej 40 8361 Hasselager
	CVR-nr.: 43 54 56 63
	Regnskabsår: 28. september - 31. december
<b>Direktion</b>	Christian Bach Jacobsen, Højager 83, 8382 Hinnerup, Direktør
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Aabyhøj

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 580 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 27 t.kr.

### *Kapitalberedskab*

Selskabets kapitalejer har efter balancedagen tilført selskabet et yderligere lån på 1.000 t.kr. til brug for afvikling af selskabets kortfristede gældsforpligtelser. Det er ledelsens vurdering efter tilførsel af ny kapital fra kapitalejeren, at selskabet har det nødvendige kapitalberedskab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Foldingbox Ejendomme ApS 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-75%

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	28/9 2022 - 31/12 2023
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>579.919</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-119.215
<b>Driftsresultat</b>	<b>460.704</b>
Andre finansielle indtægter	4
Øvrige finansielle omkostninger	-425.952
<b>Resultat før skat</b>	<b>34.756</b>
1 Skat af årets resultat	-7.921
<b>Årets resultat</b>	<b>26.835</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	26.835
<b>Disponeret i alt</b>	<b>26.835</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	31/12 2023
<u>Note</u>	
<b>Anlægsaktiver</b>	
2 Grunde og bygninger	<u>9.365.801</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.365.801</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.365.801</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Likvide beholdninger	<u>2.198.175</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.198.175</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.563.976</u></b>

## Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	26.835
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>66.835</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	7.921
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.921</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	4.629.910
Gæld til pengeinstitutter	2.020.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.588.677
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.238.587
3 Kortfristet del af langfristet gæld	355.193
Gæld til pengeinstitutter	116
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000
Anden gæld	2.880.324
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.250.633
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.489.220</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.563.976</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 28. september 2022	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>26.835</u>	<u>26.835</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>26.835</u></b>	<b><u>66.835</u></b>

## Noter

28/9 2022  
- 31/12 2023

### 1. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	7.921
	<b>7.921</b>

### 2. Grunde og bygninger

Tilgang i årets løb	9.485.016
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>9.485.016</b>
Årets afskrivninger	-119.215
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-119.215</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>9.365.801</b>

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.805.103	175.193	4.629.910	3.852.428
Gæld til pengeinstitutter	2.200.000	180.000	2.020.000	1.300.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.588.677	0	1.588.677	1.588.677
	<b>8.593.780</b>	<b>355.193</b>	<b>8.238.587</b>	<b>6.741.105</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.805 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 9.366 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.835 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående investeringsejendom.