SNEDKERVEJ 8 ApS

c/o Ingvard Christensen, Østergade 17 2., 6800 Varde
CVR-nr. 30 61 59 80

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. juni 2025

_____

Niels Ingvard Christensen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger
Selskabsoplysninger 3

Erklæringer
Ledelsespåtegning 4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse 7
Balance 8-9
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11-12
Anvendt regnskabspraksis 13-14

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, 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	SNEDKERVEJ 8 ApS c/o Ingvard Christensen, Østergade 17 2. 6800 Varde	
	CVR-nr.:	30 61 59 80
	Stiftet:	18. juni 2007
	Kommune:	Varde
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Niels Ingvard Christensen Knud Johansson	
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 12. juni 2025

Direktion:

_____	_____
Niels Ingvard Christensen	Knud Johansson

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i SNEDKERVEJ 8 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SNEDKERVEJ 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 12. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

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

Usædvanlige forhold
Vi har foretaget en rettelse i primo tallene, da indregningen af realkreditgæld tidligere var baseret på kursværdien i stedet for restgælden. Denne justering sikrer, at vores regnskaber nu afspejler den korrekte økonomiske forpligtelse.

Usikkerhed ved indregning og måling
Investeringsejendommen indregnes efter en afkastbaseret model med et afkast på ca. 8,0% pa. Ved valg af afkastprocent er der taget udgangspunkt i Collieres 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 beregnet efter den afkastbaserede model.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 412.703, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 4.203.712.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**652.244**	**707.745**
Driftsresultat		**652.244**	**707.745**
Øvrige finansielle omkostninger		-122.423	-164.268
Resultat før skat		**529.821**	**543.477**
Skat af årets resultat	2	-117.118	-129.816
Årets resultat		**412.703**	**413.661**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		412.703	413.661
I alt		**412.703**	**413.661**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		8.300.000	8.300.000
Materielle anlægsaktiver	3	**8.300.000**	**8.300.000**
Anlægsaktiver		**8.300.000**	**8.300.000**
Aktiver		**8.300.000**	**8.300.000**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		4.077.712	3.665.009
Egenkapital		**4.203.712**	**3.791.009**
Hensættelser til udskudt skat		1.096.267	1.019.541
Hensatte forpligtelser		**1.096.267**	**1.019.541**
Ansvarlig lånekapital		648.480	624.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.317.336	1.473.777
Deposita		134.582	134.582
Langfristede gældsforpligtelser	4	**2.100.398**	**2.232.359**
Gæld til realkreditinstitutter		171.000	141.000
Gæld til pengeinstitutter		597.298	969.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		40.392	33.858
Anden gæld		75.933	97.921
Kortfristede gældsforpligtelser		**899.623**	**1.257.091**
Gældsforpligtelser		**3.000.021**	**3.489.450**
Passiver		**8.300.000**	**8.300.000**
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2023	126.000	3.581.876	3.707.876
Korrektion af fejl		83.133	83.133
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	**126.000**	**3.665.009**	**3.791.009**
Forslag til resultatdisponering		412.703	412.703
Egenkapital 31. december 2024	**126.000**	**4.077.712**	**4.203.712**

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 | Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
2 | Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	40.392	33.858
Regulering af udskudt skat	76.726	95.958
	117.118	**129.816**

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	9.672.553
Kostpris 31. december 2024	**9.672.553**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	-1.372.553
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	**-1.372.553**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**8.300.000**

Dagsværdi for erhvervsejendom
Erhvervsejendommen er beliggende i det Varde og er fuldt udlejet til Varde Kommune. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes til at udgøre 810 t.kr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,0 % (mod 8,7% i 2023), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 256 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 256 t.kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 281 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 281 t.kr.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital	648.480	0	0	624.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.488.336	171.000	783.100	1.614.777
Deposita	134.582	0	0	134.582
	2.271.398	**171.000**	**783.100**	**2.373.359**

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.488 t.kr. har virksomheden stillet ejendomspant på nominelt 2.826 t.kr. Ejendomspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme	8.300.000

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SNEDKERVEJ 8 ApS for 2024 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl
Vi har foretaget en rettelse i primo tallene, da indregningen af realkreditgæld tidligere var baseret på kursværdien i stedet for restgælden. Denne justering sikrer, at vores regnskaber nu afspejler den korrekte økonomiske forpligtelse.

Resultatopgørelsen

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.