

Følfodvænget 7 ApS
Englandsvej 7, 4800 Nykøbing F

Årsrapport for
2024

CVR-nr. 42 28 09 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2025.

Daniel Høgh Zacher Kirkegaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 4 Resultatopgørelse
- 5 Balance
- 7 Egenkapitalopgørelse
- 8 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Følfodvænget 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 30. januar 2025

Direktion

Henrik Mouritzen Christensen

Robert Bruun

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Følfodvænget 7 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Følfodvænget 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors 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 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.

Risskov, den 30. januar 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet

Følfodvænget 7 ApS
Englandsvej 7
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 42 28 09 17

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Mouritzen Christensen
Robert Bruun

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	100.740	-26.016
Andre finansielle indtægter	3.263	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.175.753</u>	<u>-146.689</u>
Resultat før skat	-1.071.750	-172.705
3 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>38.016</u>
Årets resultat	<u>-1.071.750</u>	<u>-134.689</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.071.750</u>	<u>-134.689</u>
Disponeret i alt	<u>-1.071.750</u>	<u>-134.689</u>

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsjendomme under udførelse og forudbetalinger for Investeringsjendomme	0	3.920.225
5	Investeringsjendomme	56.250.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	56.250.000	3.920.225
	Anlægsaktiver i alt	56.250.000	3.920.225
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	38.016
	Periodeafgrænsningsposter	37.780	0
	Tilgodehavender i alt	37.780	38.016
	Likvide beholdninger	39.432	0
	Omsætningsaktiver i alt	77.212	38.016
	Aktiver i alt	56.327.212	3.958.241

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	40.000
Overført resultat	14.357.362	439.112
Egenkapital i alt	14.407.362	479.112
 Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	39.900.000	2.877.247
Deposita	1.022.320	0
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.922.320	2.877.247
 Gæld til pengeinstitutter	0	13.914
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.907	498.049
Anden gæld	927.623	89.919
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	997.530	601.882
 Gældsforpligtelser i alt	41.919.850	3.479.129
 Passiver i alt	56.327.212	3.958.241

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter
- 10 Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	573.801	613.801
Årets overførte overskud eller underskud	0	-134.689	-134.689
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	439.112	479.112
Kontant kapitaludvidelse	10.000	0	10.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.071.750	-1.071.750
Gældskonvetering	0	14.990.000	14.990.000
	<u>50.000</u>	<u>14.357.362</u>	<u>14.407.362</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at investere i fast ejendom samt direkte eller indirekte at udøve anden virksomhed, der måtte være forbundet hermed. Selskabets investeringsejendom er færdigopført i perioden og udlejet fra november 2024.

	2024	2023
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.175.753	146.689
	1.175.753	146.689
 3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-38.016
	0	-38.016
	31/12 2024	31/12 2023
4. Investeringsejendomme under udførelse og forudbetalinger for Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	3.920.225	3.918.850
Tilgang i årets løb	52.329.775	1.375
Afgang i årets løb	-56.250.000	0
Kostpris 31. december 2024	0	3.920.225
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	3.920.225

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
5. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	56.250.000	0
Kostpris 31. december 2024	56.250.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	56.250.000	0

Selskabets investeringsejendomme består af 30 boligejendomme på i alt 2.507 m2 beliggende i Nykøbing Falster.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Afkastkrav, bolig (%)	5,50
Tomgangsprocent, bolig (%)	0,00
Husleje pr. kvm. gennemsnitlig (kr/m2)	1.407

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 56.250 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 4.131 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.117 t.kr.

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	39.900.000	0	39.900.000	0
Deposita	1.022.320	0	1.022.320	1.022.320
	40.922.320	0	40.922.320	1.022.320

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	56.250.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 40.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående materielle anlægsaktiver.

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter. Kautionen er ultimiteret. Den samlede gæld for koncernen udgør 508 mio. kr. pr. 31. december 2024.

9. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 236 t.kr.

10. Kapitalberedskab og forudsætninger for fortsat drift

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til, at drive selskabets aktivitet det kommende år. Det er ved regnskabsaflæggelsen ledelsens forventning, at de stillede kreditfaciliteter vil blive opretholdt, og at selskabet kan afholde sine forpligtelse i takt med at de forfalder. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Følfodvænget 7 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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 under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investerings ejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings ejendom forældes, afspejles i investerings ejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investerings ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balanceagens 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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