

EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS

CVR-nr.: 21371890

Isabellahøj 6A
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/12/2022

Kim Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS Isabellahøj 6A 7100 Vejle
	CVR-nr.: 21371890 Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022
Bankforbindelse	Sparekassen Danmark Torvegade 8E 7800 Skive
Revisor	Revisionselskabet v/ Anders Christian Mogensen Vesterbrogade 14 8722 Hedensted DK Danmark CVR-nr.: 48569528 P-enhed: 1015695532

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 01/12/2022

Direktion

Rikke Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Hedensted, den 01/12/2022

Revisionselskabet v/ Anders Christian Mogensen
CVR-nr.: 48569528
Anders Christian Worsøe Mogensen, mne1122
Registreret Revisor

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udvikling af ejendommen Isabellahøj 6, 7100 Vejle.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er **ikke** ændret regnskabspraksis i forhold til tidligere år.

Bruttofortjeneste

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 32 vises omsætningen ikke af konkurrencemæssige hensyn.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på anlægsaktiver og måles excl. moms & afgift.

Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes udgifter til ejendommens drift.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Op- og nedskrivninger på anlægsaktiver er foretaget ud fra nedenstående satser, der ifølge ledelsens overbevisning udtrykker anlægsaktivernes værdi.

Investeringsejendom – værdi reguleres til dagsværdi ved en forrentning på 6,5 % p.a.

Finansielle indtægter

Renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

Periodiseringsposter

Indtægter og udgifter er periodiseret til at omfatte regnskabsåret.

Skat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen bestående af selskabsskat samt udskudt skat.

Årets skat er beregnet med 22 % med eventuelt tillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalingen.

Selskabet er sambeskattet med RPN Holding ApS - cvr.nr. 38 31 59 86.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen optages til kostpris, der reguleres til dagsværdi ultimo hvert år.

Dagsværdien 30/9 2022 fastsættes ud fra en forrentning på 6,5 %. Årets regulering til dagsværdi sker over resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på ejendomme indregnes om en hensat forpligtelse.

Udskudt skat måles til 22 % af nettorealisationsværdi modregnet foretagne skattemæssige afskrivninger.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, hvilket er lig nominel værdi.

Øvrig gæld måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.522.434	1.403.183
Resultat af ordinær primær drift		1.522.434	1.403.183
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.600.000	-12.549
Andre finansielle indtægter		86.123	44.040
Øvrige finansielle omkostninger		-283.029	-243.981
Ordinært resultat før skat		3.925.528	1.190.693
Skat af årets resultat		-873.865	-269.257
Årets resultat		3.051.663	921.436
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		6.670.928	200.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.946.741	-12.549
Overført resultat		-5.566.006	733.985
I alt		3.051.663	921.436

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		24.100.000	21.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	24.100.000	21.500.000
Anlægsaktiver i alt		24.100.000	21.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.700.482	4.008.450
Periodeafgrænsningsposter		19.147	18.442
Tilgodehavender i alt		4.719.629	4.026.892
Likvide beholdninger		449.545	876.810
Omsætningsaktiver i alt		5.169.174	4.903.702
AKTIVER I ALT		29.269.174	26.403.702

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		2.316.101	369.360
Overført resultat		0	5.566.006
Forslag til udbytte		6.670.928	200.000
Egenkapital i alt		10.987.029	8.135.366
Hensættelse til udskudt skat		4.051.752	3.426.518
Hensatte forpligtelser i alt		4.051.752	3.426.518
Gæld til realkreditinstitutter		13.089.499	13.504.286
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	13.089.499	13.504.286
Gæld til realkreditinstitutter		414.785	671.542
Modtagne forudbetalinger fra kunder		181.250	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		544.859	665.990
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.140.894	1.337.532
Gældsforpligtelser i alt		14.230.393	14.841.818
PASSIVER I ALT		29.269.174	26.403.702

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	2022 kr.	2021 kr.
Anskaffelsessum	21.130.640	21.130.640
Tidligere års nettoopskrivning til dagsværdi	369.360	381.909
Årets op/nedskrivning til dagsværdi	2.600.000	- 12.549
	24.100.000	21.500.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Lånet er omlagt til nyt variabelt forrentet kreditforeningslån pr. 10. oktober 2022 på nominelt kr. 10.868.000, hvor kr. 8.584.000 forfalder efter 5 år.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabet har foretaget pantsætninger i form af tinglyst pant til DLR i ejendommen på kr. 10.868.000, samt stillet garanti på kr. 860.567 gennem Sparekassen Danmark.

Til sikkerhed for selskabets engagement med Sparekassen Danmark er der afgivet:

- ejerpantebrev nom. 4.500.000 i ejendommen matr.nr. 85 BD samt kaution for koncernforbundne selskaber.

5. Reserve for opskrivninger

	kr.
Saldo primo	369.360
Årets bevægelser (efter skat)	1.946.741
	2.316.101

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	0