

EJENDOMMEN ISABELLAHØJ 6, VEJLE ApS

Isabellahøj 6A
7100 Vejle

Årsrapport
1. oktober 2020 - 30. september 2021

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

11/11/2021

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: 01/10/2020 - 30/09/2021
Bankforbindelse	Sparekassen Vendsyssel Frederiksgade 6 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 2020 - 30. september 2021 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 11/11/2021

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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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, 11/11/2021

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

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 samt forskydning i op- og nedskrivninger.

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 2021 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. 2020 - 30. sep. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.403.183	1.405.073
Resultat af ordinær primær drift		1.403.183	1.405.073
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-12.549	381.909
Andre finansielle indtægter		44.040	0
Øvrige finansielle omkostninger		-243.981	-189.244
Ordinært resultat før skat		1.190.693	1.597.738
Skat af årets resultat		-269.257	-361.591
Årets resultat		921.436	1.236.147
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	113.100
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-12.549	0
Overført resultat		733.985	1.123.047
I alt		921.436	1.236.147

Balance 30. september 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		21.500.000	21.385.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	21.500.000	21.385.000
Anlægsaktiver i alt		21.500.000	21.385.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.008.450	0
Periodeafgrænsningsposter		18.442	17.499
Tilgodehavender i alt		4.026.892	17.499
Likvide beholdninger		876.810	669.331
Omsætningsaktiver i alt		4.903.702	686.830
AKTIVER I ALT		26.403.702	22.071.830

Balance 30. september 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		369.360	0
Overført resultat		5.566.006	5.213.930
Forslag til udbytte		200.000	113.100
Egenkapital i alt		8.135.366	7.327.030
Hensættelse til udskudt skat		3.426.518	3.331.069
Hensatte forpligtelser i alt		3.426.518	3.331.069
Gæld til realkreditinstitutter		13.504.286	9.952.987
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	13.504.286	9.952.987
Gæld til realkreditinstitutter		671.542	639.760
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		665.990	820.984
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.337.532	1.460.744
Gældsforpligtelser i alt		14.841.818	11.413.731
PASSIVER I ALT		26.403.702	22.071.830

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	2021 kr.	2020 kr.
Anskaffelsessum	21.003.091	21.003.091
Tidligere års nettoopskrivning til dagsværdi	381.909	381.909
Årets nedskrivning til dagsværdi	- 12.549	0
	21.500.000	21.385.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af prioritetsgælden forfalder kr. 11,28 mill. til betaling 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 oprindelig kr. 14.550.000, restgæld 30/9 2021 kr. 14.175.828 samt stillet garanti på kr. 860.567 gennem Vendsyssel Sparekasse.

Til sikkerhed for selskabets engagement med Sparekassen Vendsyssel 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	381.909
Årets bevægelser	- 12.549
	369.360

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020/21
Gennemsnitligt antal ansatte	0