

ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL APS

H.C. ØRSTEDS VEJ 18, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. december 2022

David Arne Brandt Klug

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS H.C. Ørstedes Vej 18 6000 Kolding CVR-nr.: 38 34 20 37 Stiftet: 16. januar 2017 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Bestyrelse	David Arne Brandt Klug, formand Steffen Højer Hansen Mark Højer Hansen
Direktion	Steffen Højer Hansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Jyske Bank Jernbanegade 5 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 19. december 2022

Direktion:

Steffen Højer Hansen

Bestyrelse:

David Arne Brandt Klug
Formand

Steffen Højer Hansen

Mark Højer Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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.

Kolding, den 19. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Paulsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36188

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.	2020/21 tkr.
DRIFTSRESULTAT.....		911.320	1.046
Andre finansielle indtægter.....	1	3.999	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-412.405	-399
RESULTAT FØR SKAT.....		502.914	647
Skat af årets resultat.....	3	-110.641	-142
ÅRETS RESULTAT.....		392.273	505
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		392.273	505
I ALT.....		392.273	505

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Grunde og bygninger.....		21.500.000	21.500
Materielle anlægsaktiver.....	4	21.500.000	21.500
ANLÆGSAKTIVER.....		21.500.000	21.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		429	0
Andre tilgodehavender.....		8.400	0
Tilgodehavender.....		8.829	0
Likvide beholdninger.....		1.113.446	720
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.122.275	720
AKTIVER.....		22.622.275	22.220
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.001	50
Overført resultat.....		5.369.837	4.978
EGENKAPITAL.....		5.419.838	5.028
Hensættelse til udskudt skat.....		1.065.945	1.066
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.065.945	1.066
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.694.864	13.898
Ansvarligt lån Hansen Gruppen ApS.....		1.000.000	1.000
Selskabsskat.....		110.641	142
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	14.805.505	15.040
Prioritetsgæld.....		202.918	197
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.750	21
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		525.701	393
Selskabsskat.....		142.373	79
Anden gæld.....		441.245	396
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.330.987	1.086
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.136.492	16.126
PASSIVER.....		22.622.275	22.220
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	50.001	4.977.564	5.027.565
Forslag til resultatdisponering.....		392.273	392.273
Egenkapital 30. juni 2022.....	50.001	5.369.837	5.419.838

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.999	0	
	3.999	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	412.405	399	
	412.405	399	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	110.641	142	
	110.641	142	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2021.....		16.654.794	
Kostpris 30. juni 2022.....		16.654.794	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		4.845.206	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....		4.845.206	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		21.500.000	
Selskabets investeringsejendom omfatter en enkelt ejendomsportefølje med 12 lejemål med et boligareal på i alt 1.571 m2.			
Ejendommene er i dag fuld udlejet og oppebærer en lejeindtægt på tkr. 1.294 årligt, hvilket svarer til ca. kr. 943 pr. kvm.			
Vurderingssummen svarer til gennemsnitlig ca. kr. 16.625 pr. kvm./vægtet areal eller ca. kr. 13.625 pr kvm. bygningsareal, og et afkast på ca. 4,89% efter korrektion for indbetalt depositum og forudbetalt husleje.			
Ved beregningen er der anvendt et afkast på ca. 4,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS for 2021/22 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.