

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS

**Elkærholmparken 28
6040 Egtved**

CVR-nr. 38 34 20 37

Årsrapport for 2024

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25/06 2025

Nikolai Sejr Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS
Elkærholmparken 28
6040 Egtved

CVR-nr.: 38 34 20 37
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Hjemsted: Kolding

Direktion

Nikolai Sejr Sørensen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 27. maj 2025

Direktion

Nikolai Sejr Sørensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS

Vi har opstillet årsrapporten for ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 27. maj 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen
Statsautoriseret revisor
mne34108

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel, service, ejendomsudlejning og investering , samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 162.477, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 8.828.336.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsår, hvorfor seneste regnskabsperiode kun udgør en periode på 6 måneder. Sammenligningstallene er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsår, hvorfor seneste regnskabsperiode kun udgør en periode på 6 måneder. Sammenligningstallene er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser samt udskudt skat.

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 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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, 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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr. (2. halvår)
Bruttofortjeneste		<u>1.268.000</u>	<u>558.310</u>
Finansielle indtægter	1	7.751	3.442.034
Finansielle omkostninger	2	<u>(1.067.316)</u>	<u>(880.899)</u>
Resultat før skat		208.435	3.119.445
Skat af årets resultat	3	<u>(45.958)</u>	<u>(686.268)</u>
Årets resultat		<u>162.477</u>	<u>2.433.177</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>162.477</u>	<u>2.433.177</u>
		<u>162.477</u>	<u>2.433.177</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		22.000.000	22.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.210.169	0
Andre tilgodehavender		2.550	0
Periodeafgrænsningsposter		26.455	26.455
Tilgodehavender		<u>4.239.174</u>	<u>26.455</u>
Likvide beholdninger		<u>505.829</u>	<u>5.151.380</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.745.003</u>	<u>5.177.835</u>
Aktiver i alt		<u>26.745.003</u>	<u>27.177.835</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.001	50.001
Overført resultat		8.778.335	8.615.858
Egenkapital		8.828.336	8.665.859
Hensættelse til udskudt skat	5	1.175.945	1.175.945
Andre hensættelser		40.000	40.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.215.945	1.215.945
Gæld til realkreditinstitutter		14.669.155	14.799.634
Langfristede gældsforpligtelser	6	14.669.155	14.799.634
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	146.614	151.493
Modtagne forudbetalinger fra kunder		459	459
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.540	968.816
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		600.000	200.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		732.226	686.268
Deposita		526.728	459.361
Kortfristede gældsforpligtelser		2.031.567	2.496.397
Gældsforpligtelser i alt		16.700.722	17.296.031
Passiver i alt		26.745.003	27.177.835
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.001	8.615.858	8.665.859
Årets resultat	0	162.477	162.477
Egenkapital 31. december 2024	50.001	8.778.335	8.828.336

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr. (2. halvår)
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	7.751	5.985
Kursgevinst låneomlægning	<u>0</u>	<u>3.436.049</u>
	<u>7.751</u>	<u>3.442.034</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.067.316	876.649
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>4.250</u>
	<u>1.067.316</u>	<u>880.899</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>45.958</u>	<u>686.268</u>
	<u>45.958</u>	<u>686.268</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	16.654.794
Kostpris 31. december 2024	16.654.794
Værdireguleringer 1. januar 2024	5.345.206
Værdireguleringer 31. december 2024	5.345.206
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>22.000.000</u>

Boligejendomme består af en udlejningsejendom i Vester Nebel, som blev opført i 2017.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens afkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige afkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.052 t.kr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 861 kr., årlig driftsomkostninger inkl. vedligehold på 300 t.kr. samt fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,75 %, som er fastlagt under hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,75 % svarer til det generelle afkastkrav for boligejendomme i trekantsområdet.

Der er efter statusdagen sket anpartsoverdragelse af selskabet. I denne forbindelse har uafhængig 3. mand vurderet ejendommen til 22.000 t.kr., hvilket svarer til den afkastbaseret dagsværdi.

Noter til årsrapporten

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	1.175.945	1.175.945
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	<u>1.175.945</u>	<u>1.175.945</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	1.175.945	1.175.945
	<u>1.175.945</u>	<u>1.175.945</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.951.127	14.815.769	146.614	14.082.701
	<u>14.951.127</u>	<u>14.815.769</u>	<u>146.614</u>	<u>14.082.701</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Paj ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.816, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 22.000.