



Ejendomsselskabet Profilvej 1 ApS

Egtved Alle 1
6000 Kolding
CVR-nr. 25849949

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.05.2022

Knud Majgaard Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Profilvej 1 ApS

Egtved Alle 1

6000 Kolding

CVR-nr.: 25849949

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Anders Lindskov Jensen, formand

Knud Majgaard Jensen

Palle Lindskov Jensen

Direktion

Knud Majgaard Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsselskabet Profilvervej 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18.05.2022

Direktion

Knud Majgaard Jensen

direktør

Bestyrelse

Anders Lindskov Jensen

formand

Knud Majgaard Jensen

Palle Lindskov Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Profilvej 1 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Profilvej 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review 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 reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Kolding, den 18.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Schøtt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28663

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsjendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 540 t.kr.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		758.813	645.034
Af- og nedskrivninger	1	(169.102)	(251.236)
Driftsresultat		589.711	393.798
Andre finansielle indtægter	2	182.511	93.793
Andre finansielle omkostninger		(45.346)	(18.628)
Resultat før skat		726.876	468.963
Skat af årets resultat	3	(187.089)	(103.324)
Årets resultat		539.787	365.639
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		539.787	365.639
Resultatdisponering		539.787	365.639

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		8.747.541	8.916.643
Materielle aktiver	4	8.747.541	8.916.643
Anlægsaktiver		8.747.541	8.916.643
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.298	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.328.998	7.024.313
Andre tilgodehavender		7.589	17.377
Tilgodehavende skat		0	17.270
Tilgodehavender		8.362.885	7.058.960
Omsætningsaktiver		8.362.885	7.058.960
Aktiver		17.110.426	15.975.603

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.030.359	1.030.359
Overført overskud eller underskud		7.944.203	7.404.416
Egenkapital		9.474.562	8.934.775
Udskudt skat		1.362.793	1.310.335
Hensatte forpligtelser		1.362.793	1.310.335
Gæld til realkreditinstitutter		5.497.621	4.958.933
Deposita		249.972	249.972
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.747.593	5.208.905
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	313.281	282.629
Bankgæld		23	1.593
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	19.413
Skyldig skat		0	23.007
Skyldige sambeskatningsbidrag		107.455	0
Anden gæld		89.719	194.946
Kortfristede gældsforpligtelser		525.478	521.588
Gældsforpligtelser		6.273.071	5.730.493
Passiver		17.110.426	15.975.603
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.030.359	7.404.416	8.934.775
Årets resultat	0	0	539.787	539.787
Egenkapital ultimo	500.000	1.030.359	7.944.203	9.474.562

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	169.102	251.236
	169.102	251.236

2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	144.504	40.328
Dagsværdireguleringer	0	51.113
Øvrige finansielle indtægter	38.007	2.352
	182.511	93.793

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	107.455	30.253
Ændring af udskudt skat	52.458	73.071
Regulering vedrørende tidligere år	27.176	0
	187.089	103.324

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.480.457
Kostpris ultimo	11.480.457
Opskrivninger primo	1.320.973
Opskrivninger ultimo	1.320.973
Af- og nedskrivninger primo	(3.884.787)
Årets afskrivninger	(169.102)
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.053.889)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.747.541
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	7.591.690

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	313.281	282.629	5.497.621	4.361.372
Deposita	0	0	249.972	0
	313.281	282.629	5.747.593	4.361.372

6 Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KJ2 Holding, Kolding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgjorde 8.748 t.kr. pr. balancedagen.

9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
KJ2 Holding, Kolding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber.

Øvrig nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele,

renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 35 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud,

indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.