

## Akseltorv 4 Kolding ApS

Silkeborgvej 765, E

8220 Brabrand

CVR-nr. 27966535

## Årsrapport for 2022

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Johnny Rosborg  
Dirigent

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Akseltorv 4 Kolding ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Akseltorv 4 Kolding 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 8. juni 2023

### **Direktion**

Johnny Rosborg  
Direktør

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### Til den daglige ledelse i Akseltorv 4 Kolding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Akseltorv 4 Kolding ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Silkeborg, den 8. juni 2023

**AKTIV REVISION Silkeborg**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen  
Registreret revisor  
mne2903

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Akseltorv 4 Kolding ApS Silkeborgvej 765, E 8220 Brabrand
CVR-nr.	27966535
Stiftelsesdato	19. juni 2006
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Johnny Rosborg
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
CVR-nr.	14788107
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Adelgade 27 9500 Hobro

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 28.889, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 21.249.939, og en egenkapital på kr. 5.174.193.

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Akseltorv 4 Kolding ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med



## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Anvendt regnskabspraksis

fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 5%. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af

## **Akseltorv 4 Kolding ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>663.931</b>	<b>826.515</b>
Personaleomkostninger	1	-202.040	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-178.000	-487.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>283.891</b>	<b>339.515</b>
Andre finansielle indtægter		19	0
Finansielle omkostninger		-246.266	-238.848
<b>Resultat før skat</b>		<b>37.644</b>	<b>100.667</b>
Skat af årets resultat		-8.755	-25.771
<b>Årets resultat</b>		<b>28.889</b>	<b>74.896</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		65.000	150.000
Overført resultat		-36.111	-75.104
<b>Resultatdisponering</b>		<b>28.889</b>	<b>74.896</b>

## Akseltorv 4 Kolding ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	21.210.000	21.388.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.210.000</b>	<b>21.388.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.210.000</b>	<b>21.388.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.939	39.939
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.939</b>	<b>39.939</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.939</b>	<b>39.939</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.249.939</b>	<b>21.427.939</b>

## Akseltorv 4 Kolding ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.984.193	5.020.304
Udbytte for regnskabsåret		65.000	150.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.174.193</b>	<b>5.295.304</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.540.714	2.531.959
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.540.714</b>	<b>2.531.959</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.982.379	12.453.229
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>11.982.379</b>	<b>12.453.229</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		470.849	467.793
Gæld til banker		627.275	128.323
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.097	33.433
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	4	392.578	505.044
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.854	12.854
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.552.653</b>	<b>1.147.447</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.535.032</b>	<b>13.600.676</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.249.939</b>	<b>21.427.939</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	199.053	0
Andre omkostninger til social sikring	2.987	0
	<u>202.040</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	

**2. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede beløb indreg- net i resultat- opgørelsen
Investeringsjendom	21.210.000	-178.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi:

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Den beregnede markedsleje fratrækkes en forventet tomgangsleje. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.982.379	470.849	10.202.743
	<u>11.982.379</u>	<u>470.849</u>	<u>10.202.743</u>

**4. Anden gæld**

Selskabsskat	0	56.193
Anden gæld	392.578	448.851
	<u>392.578</u>	<u>505.044</u>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev i selskabets grund og ejendom nom. kr. 1.000.000 med en regnskabsmæssig værdi af det pantsatte aktiv på balancedagen på kr. 21.210.000.

## Akseltorv 4 Kolding ApS

### Noter

2022

2021

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør udgør kr. 14.100.000 og den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 21.210.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Navnet er skjult

### Direktør

Serienummer: 5be8463b-e814-4d0f-8416-07589362ab38

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-06-08 14:48:01 UTC



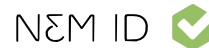
## Finn Hønholt

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:14788107-RID:1298023941240

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-06-08 15:05:41 UTC



## Navnet er skjult

### Dirigent

Serienummer: 5be8463b-e814-4d0f-8416-07589362ab38

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-06-08 17:21:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: MV0WF-HC6TZ-AW7B3-8F4ZN-HLUET-KE3X2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>