

Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS

Holmstrupgårdvej 12
8220 Brabrand

CVR-nr. 36 04 58 92

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

21/3 2023

Kaare Bo Nielsen
dirigent



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS
Årsrapport 2022
CVR-nr. 36 04 58 92

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. februar 2023

Direktion:

Steen Bødtker

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 bl.a. 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.

Aarhus, den 22. februar 2023

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen
statsaut. revisor
mne32737

Niklas R. Filipsen
statsaut. revisor
mne47781

Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS
Årsrapport 2022
CVR-nr. 36 04 58 92

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS
Holmstrupgårdvej 12
8220 Brabrand

CVR-nr:	36 04 58 92
Stiftet:	10. juli 2014
Hjemstedskommune:	Aarhus
Regnskabsåret:	1. januar – 31. december

Direktion

Steen Bødtker

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiks Plads 42
8000 Aarhus C
CVR-nr. 25 57 81 98

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at investere i og drive ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et resultat på 3.566 tkr., sammenlignet med 3.545 tkr. i 2021. Virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 27.969 tkr., sammenlignet med 24.403 tkr. pr. 31. december 2021.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste		6.716	6.406
Afskrivninger		-1.940	-1.516
Resultat før finansielle poster		4.776	4.890
Finansielle omkostninger		-199	-345
Resultat før skat		4.577	4.545
Skat af årets resultat		-1.011	-1.000
Årets resultat		<u>3.566</u>	<u>3.545</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.566</u>	<u>3.545</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	31/12 2022	31/12 2021
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		57.318	58.529
Anlægsaktiver i alt		57.318	58.529
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	2	2	510
Selskabsskat		0	215
		2	725
Likvide beholdninger		369	1.766
Omsætningsaktiver i alt		371	2.491
AKTIVER I ALT		57.689	61.020

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	31/12 2022	31/12 2021
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		2.000	2.000
Overført resultat		25.969	22.403
Egenkapital i alt		27.969	24.403
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		2.155	1.915
Hensatte forpligtelser i alt		2.155	1.915
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	2	22.350	24.020
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.701	0
		24.051	24.020
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	1.693	2.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.559
Gæld til tilknyttede virksomheder	2	788	0
Selskabsskat		588	0
Anden gæld		445	1.667
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	2.456
		3.514	10.682
Gældsforpligtelser i alt		27.565	34.702
PASSIVER I ALT		57.689	61.020
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter	5		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	2.000	22.403	24.403
Overført via resultatdisponering	0	3.566	3.566
Egenkapital 31. december 2022	2.000	25.969	27.969

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Virksomheden har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i nettoomsætningen, når indtægten kan opgøres pålideligt, og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til kontorhold, administration mv.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

Bygninger	10-30 år
-----------	----------

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 er værdiforringet.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	31/12 2022	31/12 2021
Gæld til realkreditinstitutter		
Inden for 1 år	1.693	2.000
Mellem 1-5 år	7.286	8.000
Efter 5 år	15.064	16.020
	<u>24.043</u>	<u>26.020</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Inden for 1 år	788	0
Mellem 1-5 år	1.701	0
	<u>2.489</u>	<u>0</u>
	<u>26.532</u>	<u>26.020</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Sambeskatning

Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS er sambeskattet med modervirksomheden CC DAFA Invest ApS og dennes danske dattervirksomheder. Som dattervirksomhed hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at virksomhedens hæftelse udgør et større beløb. Virksomheden indtrådte i sambeskatningskredsen den 2. maj 2022, hvorfra selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder i sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter stillet realkreditpantebrev i virksomhedens grunde og bygninger med en regnskabsmæssig på 57.318 tkr. pr. 31. december 2022.

5 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

DAFA PropCo ApS, Holmstrupgårdvej 12, 8220 Brabrand.

DAFA PropCo ApS besidder majoriteten af virksomhedskapitalen i virksomheden.

Ejendomsselskabet Holmstrupgårdvej 8-16 ApS er en del af koncernregnskabet for CC DAFA Invest ApS, Holmstrupgårdvej 12, 8220 Brabrand, som er den mindste henholdsvis største koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.

Koncernregnskabet for CC DAFA Invest ApS kan rekvireres ved henvendelse til virksomheden på ovenstående adresse.

PENNEO

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

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

Steen Agerbo Bødtker

Adm. direktør

Serienummer: 2455c1e7-6072-457b-a36d-7bd7373dbd1b

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-22 15:11:42 UTC



Niklas Filipsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:25578198-RID:92775600

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-02-22 15:15:52 UTC



Steffen Sjørlev Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 066795f3-2c44-429a-b69d-0023f99d0e66

IP: 62.92.xxx.xxx

2023-02-25 12:48:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: IP3CD-GKWZS-LVET4-U05Z5-QVEJ2-TLE21

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>