

Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS

Elektronvej 7, 2670 Greve

CVR-nr. 37 65 81 03

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2023

Dirigent:



.....
Johnny Vestergaard Schirrmacher



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 22. december 2023
Direktion:

.....
Johnny Vestergaard
Schirmmacher
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

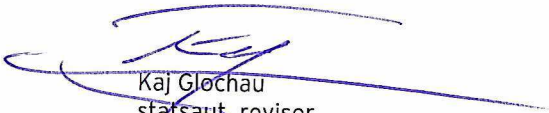
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 opstillingen af årsregnskabet, er dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 22. december 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kaj Gløchau
statsaut. revisor
mne11663

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS
Adresse, postnr., by	Elektronvej 7, 2670 Greve
CVR-nr.	37 65 81 03
Stiftet	27. april 2016
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Johnny Vestergaard Schirrmacher, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 34.639 kr. mod et underskud på 7.200 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 395.350 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 30. juni 2023.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	<u>179.191</u>	<u>180.132</u>
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	<u>179.191</u>	<u>180.132</u>
3	Finansielle indtægter	14.561	622
4	Finansielle omkostninger	-238.161	-189.985
	Resultat før skat	<u>-44.409</u>	<u>-9.231</u>
5	Skat af årets resultat	9.770	2.031
	Årets resultat	<u>-34.639</u>	<u>-7.200</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-34.639</u>	<u>-7.200</u>
		<u>-34.639</u>	<u>-7.200</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	2.650.000	2.650.000
		<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.903
	Andre tilgodehavender	0	5.183
	Periodeafgrænsningsposter	16.184	11.178
		<u>16.184</u>	<u>18.264</u>
7	Værdipapirer og kapitalandele	211.692	197.837
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>211.692</u>	<u>197.837</u>
	Likvide beholdninger	<u>56.528</u>	<u>168.720</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>284.404</u>	<u>384.821</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.934.404</u></u>	<u><u>3.034.821</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital		
	Overført resultat	50.000	50.000
		<u>345.350</u>	<u>379.989</u>
	Egenkapital i alt	<u>395.350</u>	<u>429.989</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	49.799	59.569
		<u>49.799</u>	<u>59.569</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>49.799</u>	<u>59.569</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	840.458	896.335
		<u>840.458</u>	<u>896.335</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.639	56.396
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.001	20.591
	Deposita	1.398.866	1.399.552
	Anden gæld	144.000	144.000
		<u>28.291</u>	<u>28.389</u>
		<u>1.648.797</u>	<u>1.648.928</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.489.255</u>	<u>2.545.263</u>
	PASSIVER I ALT	<u>2.934.404</u>	<u>3.034.821</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	379.989	429.989
Overført via resultatdisponering	0	-34.639	-34.639
Egenkapital 30. juni 2023	<u>50.000</u>	<u>345.350</u>	<u>395.350</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Elektronvej 7 Greve ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem balancedagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Leje indtægtsføres i takt med lejeperioden.

Huslejeindtægter måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, herunder skatter, forsikringer, vedligeholdelse m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Selskabsskat

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	73
Valutakursreguleringer	0	549
Urealiseret avance på værdipapirer	13.855	0
Andre finansielle indtægter	706	0
	<u>14.561</u>	<u>622</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	195.734	152.606
Valutakursreguleringer	14.696	663
Urealiseret avance på værdipapirer	0	21.843
Andre finansielle omkostninger	27.731	14.873
	<u>238.161</u>	<u>189.985</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-9.770	-2.031
	<u>-9.770</u>	<u>-2.031</u>

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Dagsværdi 1. juli	2.650.000	2.650.000
Dagsværdi 30. juni	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendom er en erhvervs ejendom, beliggende i Greve. Ejendommen er udlejet.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 6,5 % for 2022/23.

Afkastprocenten er fastsat på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for ejendomstyper- og beliggenhed. Afkastprocenten er endvidere understøttet af Colliers Markedsupdate for 2. kvartal 2023 for udlejning af ejendomme til "Industri og logistik" beliggende i forstæder syd/vest (5 % -7,25 %).

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

7 Værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdioplysninger

kr.

Dagsværdi 30. juni

Værdireguleringer i resultatopgørelsen

Ændringer, der er indregnet i reserve for sikringstransaktioner

Investerings-
foreninger

211.692

13.855

1

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 630 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Schirmacher Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 904 t.kr., er der udstedt realkreditpantebrev på 1.108 t.kr. Der gives pant i virksomhedens grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 2.650 t.kr.