



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN HELLIGKORSGADE 20 APS

HELLIGKORSGADE 20A, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. maj 2024

Ruben Bech Christensen

CVR-NR. 37 83 62 81

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Helligkorsgade 20 ApS Helligkorsgade 20A 6000 Kolding
	CVR-nr.: 37 83 62 81 Stiftet: 29. juni 2016 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ruben Bech Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Jyske Bank Jernbanegade 5 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Helligkorsgade 20 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. april 2024

Direktion:

Ruben Bech Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendommen Helligkorsgade 20 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Helligkorsgade 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Kolding, den 30. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Holm
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35808

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af erhvervsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		341.881	339
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-105.000	-316
DRIFTSRESULTAT		236.881	23
Andre finansielle indtægter.....	1	58.202	19
Andre finansielle omkostninger.....	2	-109.951	-61
RESULTAT FØR SKAT		185.132	-19
Skat af årets resultat.....	3	-40.729	4
ÅRETS RESULTAT		144.403	-15
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		144.403	-15
I ALT		144.403	-15

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investerings-ejendomme.....		5.535.000	5.640
Materielle anlægsaktiver.....	4	5.535.000	5.640
ANLÆGSAKTIVER.....		5.535.000	5.640
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		720.343	769
Tilgodehavender.....		720.343	769
Likvide beholdninger.....		92.224	38
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		812.567	807
AKTIVER.....		6.347.567	6.447

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....		50.000	50
Overført overskud.....		3.712.007	3.567
EGENKAPITAL.....		3.762.007	3.617
Hensættelse til udskudt skat.....		1.013.272	1.030
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.013.272	1.030
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.003.096	1.119
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.003.096	1.119
Gæld til realkreditinstitutter.....		115.829	116
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		326.205	438
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		57.346	59
Anden gæld.....		59.812	58
Kortfristede gældsforpligtelser.....		569.192	681
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.572.288	1.800
PASSIVER.....		6.347.567	6.447
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	3.567.604	3.617.604
Forslag til resultatdisponering.....		144.403	144.403
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	3.712.007	3.762.007

NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	58.171	19	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	31	0	
	58.202	19	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	30.728	17	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	79.223	44	
	109.951	61	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	57.346	59	
Regulering af udskudt skat.....	-16.617	-63	
	40.729	-4	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		2.955.008	
Kostpris 31. december 2023.....		2.955.008	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		2.684.992	
Årets værdireguleringer.....		-105.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		2.579.992	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		5.535.000	

Grunde og bygninger består af en udlejningsejendom beliggende i Kolding C. Ejendommen er fuldt udlejet til et søsterselskab.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes, at udgøre 346 t.kr. hvilket bygger på den årlige leje og årlige driftsomkostninger samt 100 % udlejning.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på de 6,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendom i Kolding C.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.118.924	115.828	484.745	1.234.607	
	1.118.924	115.828	484.745	1.234.607	
 Eventualposter mv.					 6
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ruben Bech Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.119 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.535 tkr.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					8
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	
Eneste ansatte er en direktør der ikke modtager vederlag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Helligkorsgade 20 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.