

## **ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS**

**Elkærholmparken 28  
6040 Egtved**

**CVR-nr. 38 34 20 37**

## **Årsrapport for 1. juli til 31. december 2023**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 17/06 2024

---

Nikolai Sejr Sørensen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS  
Elkærholmparken 28  
6040 Egtved

CVR-nr.: 38 34 20 37  
Regnskabsperiode: 1. juli - 31. december 2023  
Hjemsted: Kolding

### Direktion

Nikolai Sejr Sørensen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2023 for ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egtved, den 17. juni 2024

## Direktion

Nikolai Sejr Sørensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS

Vi har opstillet årsrapporten for ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 17. juni 2024

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel, service, ejendomsudlejning og investering , samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 2.433.177, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 8.665.859.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret omlagt regnskabsperiode, og sammenligningstallene er derfor ikke direkte sammenlignelige.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ELKÆRHOLMPARKEN 2-8 VESTER NEBEL ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i regnskabsåret omlagt regnskabsperiode, og sammenligningstallene er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat 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 posterings drekte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser samt udskudt skat.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>558.310</b>	<b>943.169</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>500.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>558.310</b>	<b>1.443.169</b>
Finansielle indtægter	1	3.442.034	0
Finansielle omkostninger	2	<u>(880.899)</u>	<u>(401.061)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.119.445</b>	<b>1.042.108</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(686.268)</u>	<u>(229.264)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.433.177</u></b>	<b><u>812.844</u></b>
Overført resultat		<u>2.433.177</u>	<u>812.844</u>
		<b><u>2.433.177</u></b>	<b><u>812.844</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		22.000.000	22.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>22.000.000</b>	<b>22.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.000.000</b>	<b>22.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		26.455	26.455
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.455</b>	<b>26.455</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.151.380</b>	<b>1.556.322</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.177.835</b>	<b>1.582.777</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>27.177.835</b>	<b>23.582.777</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.001	50.001
Overført resultat		8.615.858	6.182.681
<b>Egenkapital</b>		<b>8.665.859</b>	<b>6.232.682</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	1.175.945	1.175.945
Andre hensættelser		40.000	40.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.215.945</b>	<b>1.215.945</b>
Ansvarlig lånekapital		0	1.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		14.799.634	13.491.286
Selskabsskat		0	119.264
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>14.799.634</b>	<b>14.610.550</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	151.493	206.139
Modtagne forudbetalinger fra kunder		459	459
Leverandører af varer og tjenesteydelser		968.816	21.067
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.000	725.933
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		200.000	0
Selskabsskat		0	110.641
Skyldigt sambeskatningsbidrag		686.268	0
Deposita		459.361	459.361
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.496.397</b>	<b>1.523.600</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.296.031</b>	<b>16.134.150</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>27.177.835</b>	<b>23.582.777</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	50.001	6.182.681	6.232.682
Årets resultat	0	2.433.177	2.433.177
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.001</b>	<b>8.615.858</b>	<b>8.665.859</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2023</b>	<b>2022/23</b>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	5.985	0
Kursgevinst låneomlægning	<u>3.436.049</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.442.034</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	17.859
Andre finansielle omkostninger	876.649	383.202
Kursreguleringer omkostninger	<u>4.250</u>	<u>0</u>
	<b><u>880.899</u></b>	<b><u>401.061</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	686.268	119.264
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>110.000</u>
	<b><u>686.268</u></b>	<b><u>229.264</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2023	<u>16.654.794</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>16.654.794</u>
Værdireguleringer 1. juli 2023	<u>5.345.206</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>5.345.206</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>22.000.000</u></b>

Boligejendomme består af en udlejningsejendom i Vester Nebel, som blev opført i 2017.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens afkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige afkast for de kommende år vurderes at udgøre 1.052 t.kr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 861 kr., årlig driftsomkostninger inkl. vedligehold på 300 t.kr. samt fuld udlejning.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 4,75 %, som er fastlagt under hensyn til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,75 % svarer til det generelle afkastkrav for boligejendomme i trekantsområdet.

Der er efter statusdagen sket anpartsoverdragelse af selskabet. I denne forbindelse har uafhængig 3. mand vurderet ejendommen til 22.000 t.kr., hvilket svarer til den afkastbaseret dagsværdi.



## Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2023	1.175.945	1.175.945
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<u>1.175.945</u>	<u>1.175.945</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.175.945	1.175.945
	<u>1.175.945</u>	<u>1.175.945</u>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.000.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13.697.425	14.951.127	151.493	14.193.659
Selskabsskat	119.264	0	0	0
	<u>14.816.689</u>	<u>14.951.127</u>	<u>151.493</u>	<u>14.193.659</u>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Paj ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.951, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 22.000.