



Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMMEN ELMEGADE 38 APS
ELMEGADE 38, 4400 KALUNDBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. juni 2024

Kåre Antonsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendommen Elmegade 38 ApS Elmegade 38 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 38 65 75 69 Stiftet: 16. maj 2017 Kommune: Kalundborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kåre Antonsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Nordea

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendommen Elmegade 38 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.

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2024 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 25. juni 2024

Direktion:

Kåre Antonsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendommen Elmegade 38 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Elmegade 38 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kalundborg, den 25. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kia Witthøfft Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46585

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og udlejning af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er udlejet til søsterselskab, hvorfra denne driver sin virksomhed. Der er indgået langtidskontrakt med selskabet. Søsterselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring/støtteerklæring. I forbindelse med afslutning af tilbygning til ejendommen har selskabet valgt at forhøje sin kassekredit. Selskabet har mulighed for anden langfristet finansiering, men ønsker det ikke. Det er derfor ledelsens vurdering at der ikke er problemer med fortsat drift.

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 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		145.039	132.077
Af- og nedskrivninger.....		-52.313	-49.773
DRIFTSRESULTAT		92.726	82.304
Andre finansielle omkostninger.....	1	-75.480	-81.880
RESULTAT FØR SKAT		17.246	424
Skat af årets resultat.....	2	-3.794	-93
ÅRETS RESULTAT		13.452	331
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		13.452	331
I ALT		13.452	331

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		2.696.915	2.736.052
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.696.915	2.736.052
ANLÆGSAKTIVER.....		2.696.915	2.736.052
Tilgodehavende selskabsskat.....		7.532	11.705
Tilgodehavender.....		7.532	11.705
Likvide beholdninger.....		0	129.981
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.532	141.686
AKTIVER.....		2.704.447	2.877.738

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		487.894	474.443
EGENKAPITAL.....		537.894	524.443
Hensættelse til udskudt skat.....		49.274	37.948
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		49.274	37.948
Gæld til realkreditinstitutter.....		279.305	402.435
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	279.305	402.435
Gæld til realkreditinstitutter.....		123.131	122.517
Gæld til pengeinstitutter.....		876.011	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	12.625
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		605.406	1.565.166
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		138.651	133.961
Anden gæld.....		24.775	18.643
Deposita.....		60.000	60.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.837.974	1.912.912
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.117.279	2.315.347
PASSIVER.....		2.704.447	2.877.738
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	474.442	524.442
Forslag til resultatdisponering.....		13.452	13.452
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	487.894	537.894

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	51.945	48.362	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	23.535	33.518		
	75.480	81.880		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-7.532	-11.705	2	
Regulering af udskudt skat.....	11.326	11.798		
	3.794	93		
Materielle anlægsaktiver				
		Grunde og bygninger	3	
kr.				
Kostpris 1. januar 2023.....		2.910.826		
Tilgang.....		13.176		
Kostpris 31. december 2023.....		2.924.002		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		174.774		
Årets afskrivninger		52.313		
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		227.087		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		2.696.915		
Langfristede gældsforpligtelser				
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022
kr.	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	402.436	123.131	0	524.952
	402.436	123.131	0	524.952
Eventualposter mv.				
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 Majsgården ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

NOTER

	Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 402 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.697 tkr.</p> <p>Endvidere har selskabet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut udstedt ejerpantebrev på i alt 2.200 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.</p>	
Forudsætninger for fortsat drift	7
<p>Selskabets ejendom er udlejet til søsterselskab, hvorfra denne driver sin virksomhed. Der er indgået langtidskontrakt med selskabet.</p> <p>Søsterselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring/støtteerklæring. I forbindelse med afslutning af tilbygning til ejendommen har selskabet valgt at forhøje sin kassekredit. Selskabet har mulighed for anden langfristet finansiering, men ønsker det ikke. Det er derfor ledelsens vurdering at der ikke er problemer med fortsat drift.</p>	
Medarbejderforhold	8
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Elmegade 38 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 er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	11 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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 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. 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.

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.