

*Carl Edelholt Ejendomme ApS  
Bjerrevej 27  
8700 Horsens*

*CVR-nr: 39 31 41 69*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2018*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 23. maj 2019

---

Dirigent  
Mogens Vinter Poulsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Carl Edelholt Ejendomme ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. februar 2019

### **Direktion**

Mogens Vinter Poulsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Carl Edelholt Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Carl Edelholt Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Horsens, den 1. februar 2019

Revision Horsens registreret  
revisionsvirksomhed  
CVR-nr.: 17275100

Ivan Refsgaard Jensen  
registreret revisor  
mne12355

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Carl Edelholt Ejendomme ApS  
Bjerrevej 27  
8700 Horsens

CVR-nr.: 39 31 41 69  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Mogens Vinter Poulsen

**Pengeinstitut** Sydbank A/S  
Søndergade 18-20  
8700 Horsens

**Revisor** Revision Horsens registreret  
revisionsvirksomhed  
Sundvej 35  
8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat og økonomiske udvikling har levet op til selskabets egne forventninger, og ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Carl Edelholt Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	10-50 år	0-100 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>506.307</b>	<b>536.864</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-115.482	-115.482
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>390.825</b>	<b>421.382</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-13.130	0
Andre finansielle omkostninger .....	-319.982	-190.061
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>57.713</b>	<b>231.321</b>
Skat af årets resultat .....	-12.697	-50.891
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>45.016</b>	<b>180.430</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	45.016	180.430
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>45.016</b>	<b>180.430</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	12.344.685	12.460.167
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>12.344.685</b>	<b>12.460.167</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>12.344.685</b>	<b>12.460.167</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>12.344.685</b>	<b>12.460.167</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat .....	2.932.464	2.904.540
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.982.464</b>	<b>2.954.540</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	691.070	691.981
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>691.070</b>	<b>691.981</b>
Ansvarlig lånekapital.....	985.460	985.460
Prioritetsgæld .....	5.520.944	5.863.452
Kreditinstitutter .....	0	381.705
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6.506.404</b>	<b>7.230.617</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	343.889	443.184
Kreditinstitutter .....	999.293	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	48.231	621.982
Selskabsskat .....	8.786	76.297
Anden gæld .....	395.474	339.884
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	369.074	101.682
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.164.747</b>	<b>1.583.029</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>8.671.151</b>	<b>8.813.646</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>12.344.685</b>	<b>12.460.167</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2018	2017
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	2.904.540	2.741.692
Årets resultat .....	45.016	180.430
Ændring i dagsværdi sikringsinstrumenter.....	-17.092	-17.582
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>2.932.464</b>	<b>2.904.540</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.982.464</b>	<b>2.954.540</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital.....	985.460	985.460	0	985.460
Prioritetsgæld .....	6.203.636	5.864.833	343.889	4.211.005
Kreditinstitutter .....	484.705	0	0	0
	<u>7.673.801</u>	<u>6.850.293</u>	<u>343.889</u>	<u>5.196.465</u>

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for alle mellemværender med kreditinstitutter.

## 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Selvskyldnerkaution for gæld til kreditinstitutter i Carl Edelholt Automobile A/S. Beløbet udgør 2.469 t.kr. pr balancedagen.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.865 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 12.345 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret skadesløsbrev på i alt 2.400 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 12.345 t.kr.

# Penneo

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

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

## Mogens Vinter Poulsen (CPR valideret, CVR valideret)

### Direktionsmedlem

På vegne af: Carl Edelholt Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-884605997314

IP: 77.213.xxx.xxx

2019-05-23 17:22:29Z

NEM ID 

## Ivan Refsgaard Jensen (CPR valideret, CVR valideret)

### Registreret revisor

På vegne af: Revision Horsens

Serienummer: PID:9208-2002-2-346074002948

IP: 77.213.xxx.xxx

2019-05-23 17:27:17Z

NEM ID 

## Mogens Vinter Poulsen (CPR valideret, CVR valideret)

### Dirigent

På vegne af: Carl Edelholt Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-884605997314

IP: 77.213.xxx.xxx

2019-05-23 17:32:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WBOBH-XD014-7B8J4-3445N-B588X-HPXXI

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>