

*Carl Edelholt Ejendomme ApS  
Bjerrevej 27  
8700 Horsens*

*CVR-nr: 39 31 41 69*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(1. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling,  
den 31. maj 2018

---

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 2017**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 16. maj 2018

### **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 2017 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 16. maj 2018

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 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### **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, ejendommenes 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.

#### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes 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 posteringer 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 salgsomkostninger 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.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>536.864</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-115.482
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>421.382</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-190.061
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>231.321</b>
Skat af årets resultat .....	-50.891
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>180.430</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat .....	180.430
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>180.430</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

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

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017
Virksomhedskapital.....	50.000
Overført resultat .....	2.904.540
<b>1 EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.954.540</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	691.981
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>691.981</b>
Ansvarlig lånekapital.....	985.460
Prioritetsgæld .....	5.863.452
Kreditinstitutter .....	381.705
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7.230.617</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	443.184
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	621.982
Selskabsskat .....	76.297
Anden gæld .....	339.884
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	101.682
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.583.029</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>8.813.646</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>12.460.167</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	50.000	0	0	50.000
Overført resultat .....	2.741.692	-17.582	180.430	2.904.540
	<u>2.791.692</u>	<u>-17.582</u>	<u>180.430</u>	<u>2.954.540</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital.....	985.460	0	985.460
Prioritetsgæld .....	6.203.636	340.184	4.566.294
Kreditinstitutter .....	484.705	103.000	0
	<u>7.673.801</u>	<u>443.184</u>	<u>5.551.754</u>

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for alle mellemværender med kreditinstitutter.

**3 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 3.332 t.kr. pr balancedagen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.204 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 12.460 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. 31.12.2017 udgør 11.279 t.kr.