

Carl Edelholt Ejendomme ApS

**Bjerrevej 27
8700 Horsens**

CVR-nr. 39 31 41 69

Årsrapport for 2022

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 28/06 2023

Mogens Vinter Poulsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Carl Edelholt Ejendomme ApS
Bjerrevej 27
8700 Horsens

CVR-nr.: 39 31 41 69
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 11. januar 2018
Regnskabsår: 6. regnskabsår
Hjemsted: Horsens

Direktion

Mogens Vinter Poulsen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Carl Edelholt Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Horsens, den 28. juni 2023

Direktion

Mogens Vinter Poulsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Carl Edelholt Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Carl Edelholt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 28. juni 2023

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden investeringsvirksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 184.713, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.084.116.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Carl Edelholt Ejendomme ApS for 2022 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.

Årsrapporten for 2022 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 nettoomsætning med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes løbende over lejemålets løbetid i regnskabsåret, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og for ventes modtaget

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 ændring 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0-75 %

Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		636.248	561.466
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(104.154)</u>	<u>(104.154)</u>
Resultat før finansielle poster		532.094	457.312
Finansielle indtægter	1	27.100	27.200
Finansielle omkostninger	2	<u>(322.392)</u>	<u>(315.402)</u>
Resultat før skat		236.802	169.110
Skat af årets resultat	3	<u>(52.089)</u>	<u>(37.192)</u>
Årets resultat		<u>184.713</u>	<u>131.918</u>
Overført resultat		<u>184.713</u>	<u>131.918</u>
		<u>184.713</u>	<u>131.918</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	10.837.493	10.941.647
Materielle anlægsaktiver		<u>10.837.493</u>	<u>10.941.647</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.837.493</u>	<u>10.941.647</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		675.691	718.672
Andre tilgodehavender	5	173.278	0
Tilgodehavender		<u>848.969</u>	<u>718.672</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>848.969</u>	<u>718.672</u>
Aktiver i alt		<u>11.686.462</u>	<u>11.660.319</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.034.116	3.498.057
Egenkapital	5	4.084.116	3.548.057
Hensættelse til udskudt skat	6	807.911	779.177
Hensatte forpligtelser i alt		807.911	779.177
Ansvarlig lånekapital		985.460	985.460
Gæld til realkreditinstitutter		3.747.583	3.990.271
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.733.043	4.975.731
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	259.387	313.796
Kreditinstitutter	5	902.024	1.092.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	21.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		213.095	204.895
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		470.812	451.484
Skyldigt sambeskatningsbidrag		122.452	26.972
Anden gæld		83.622	246.250
Kortfristede gældsforpligtelser		2.061.392	2.357.354
Gældsforpligtelser i alt		6.794.435	7.333.085
Passiver i alt		11.686.462	11.660.319
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	3.498.057	3.548.057
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	450.443	450.443
Årets resultat	0	184.713	184.713
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(99.097)	(99.097)
Egenkapital 31. december 2022	<u>50.000</u>	<u>4.034.116</u>	<u>4.084.116</u>

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	27.100	27.200
	27.100	27.200
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.200	7.900
Andre finansielle omkostninger	314.192	307.502
	322.392	315.402
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	28.734	41.512
Sambeskatningsbidrag	122.452	26.972
	151.186	68.484
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	52.089	37.192
Skat af egenkapitalbevægelser	99.097	31.292
	151.186	68.484

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2022	<u>12.372.817</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>12.372.817</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.431.170
Årets afskrivninger	<u>104.154</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>1.535.324</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>10.837.493</u>
Afskrives over	<u>10-50 år</u>

5 Oplysning om dagsværdi

Finansielle kontrakter

	2022	2021
	kr.	kr.
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>450.443</u>	<u>142.235</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>173.278</u>	<u>(277.135)</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	810.842	782.108
Låneomkostninger	(2.931)	(2.931)
	<u>807.911</u>	<u>779.177</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2022</u>	<u>31. december 2022</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	985.460	985.460	0	985.460
Gæld til realkreditinstitutter	4.304.067	4.006.970	259.387	2.682.876
	<u>5.289.527</u>	<u>4.992.430</u>	<u>259.387</u>	<u>3.668.336</u>

8 Eventualforpligtelser

Selvskyldnerkaution for gæld til kreditinstitutter i Carl Edelholt Automobile A/S. Beløbet udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2022 (pr. 31. december 2021: 0 t.kr.)

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.007 t.kr. (pr. 31. december 2021: 4.304 t.kr.) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 10.837 t.kr. pr. 31. december 2022 (pr. 31. december 2021: 10.942 t.kr.)

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

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 udgør 10.837 t.kr. pr. 31. december 2022 (pr. 31. december 2021: 10.942 t.kr.)