

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Carl Edelholt Ejendomme ApS

Bjerrevej 27
8700 Horsens

CVR-nr. 39 31 41 69

Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 17/05 2022

Mogens Vinter Poulsen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	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 2021
Stiftet: 11. januar 2018
Regnskabsår: 5. 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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 4. april 2022

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 2021 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 4. april 2022

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 2021 udviser et overskud på kr. 131.918, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.548.057.

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 2021 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.

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 forventes 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

Ejendommenes 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.

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.

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 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 nominel 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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		561.466	504.618
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(104.154)</u>	<u>(49.670)</u>
Resultat før finansielle poster		457.312	454.948
Finansielle indtægter	1	27.200	28.100
Finansielle omkostninger	2	<u>(315.402)</u>	<u>(340.606)</u>
Resultat før skat		169.110	142.442
Skat af årets resultat	3	<u>(37.192)</u>	<u>14.407</u>
Årets resultat		<u>131.918</u>	<u>156.849</u>
Overført resultat		<u>131.918</u>	<u>156.849</u>
		<u>131.918</u>	<u>156.849</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.941.647	11.045.801
Materielle anlægsaktiver	4	<u>10.941.647</u>	<u>11.045.801</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.941.647</u>	<u>11.045.801</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		718.672	639.507
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>44.607</u>
Tilgodehavender		<u>718.672</u>	<u>684.114</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>718.672</u>	<u>684.114</u>
Aktiver i alt		<u>11.660.319</u>	<u>11.729.915</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.498.057	3.255.196
Egenkapital		3.548.057	3.305.196
Hensættelse til udskudt skat	5	779.177	737.665
Hensatte forpligtelser i alt		779.177	737.665
Ansvarlig lånekapital		985.460	985.460
Gæld til realkreditinstitutter		3.990.271	4.299.831
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.975.731	5.285.291
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	313.796	312.578
Kreditinstitutter		815.322	875.891
Gæld til tilknyttede virksomheder		204.895	196.995
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		451.484	434.484
Skyldigt sambeskatningsbidrag		26.972	0
Anden gæld	7	544.885	581.815
Kortfristede gældsforpligtelser		2.357.354	2.401.763
Gældsforpligtelser i alt		7.333.085	7.687.054
Passiver i alt		11.660.319	11.729.915
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	3.255.196	3.305.196
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	142.235	142.235
Årets resultat	0	131.918	131.918
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(31.292)	(31.292)
Egenkapital 31. december 2021	<u>50.000</u>	<u>3.498.057</u>	<u>3.548.057</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	27.200	28.100
	<u>27.200</u>	<u>28.100</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.900	7.100
Andre finansielle omkostninger	307.502	333.506
	<u>315.402</u>	<u>340.606</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	41.512	53.498
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	(17.222)
Sambeskatningsbidrag	26.972	(44.607)
	<u>68.484</u>	<u>(8.331)</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	37.192	(14.407)
Skat af egenkapitalbevægelser	31.292	6.076
	<u>68.484</u>	<u>(8.331)</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2021	<u>12.372.817</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>12.372.817</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	1.327.016
Årets afskrivninger	<u>104.154</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>1.431.170</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>10.941.647</u>
Afskrives over	<u>10-50 år</u>

5 Hensættelse til udskudt skat

	2021	2020
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	737.665	701.389
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	41.512	53.498
Regulering udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>(17.222)</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	<u>779.177</u>	<u>737.665</u>

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	782.108	740.596
Låneomkostninger	<u>(2.931)</u>	<u>(2.931)</u>
	<u>779.177</u>	<u>737.665</u>

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	985.460	985.460	0	985.460
Gæld til realkreditinstitutter	4.612.409	4.304.067	313.796	2.791.757
	5.597.869	5.289.527	313.796	3.777.217
			2021 kr.	2020 kr.

7 Oplysning om dagsværdi

Finansielle kontrakter

Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	142.235	27.618
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	(277.135)	(419.370)

8 Eventualforpligtelser

Selvskyldnerkaution for gæld til kreditinstitutter i Carl Edelholt Automobiler A/S. Beløbet udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2021 (pr. 31. december 2020: 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 4.304 t.kr. (pr. 31. december 2020: 4.612 t.kr.) er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 10.942 t.kr. pr. 31. december 2021 (pr. 31. december 2020: 11.046 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 udgør 10.942 t.kr. pr. 31. december 2021 (pr. 31. december 2020: 11.046 t.kr.)