

Ejendommen Kanalholmen 2-4 ApS

C/O Ib Thomsen

Kanalholmen 2, st.

2650 Hvidovre

CVR-nr. 39 68 61 71

Årsrapport for 2021

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9. juni 2022

Ib Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	11
Balance pr. 31. december 2021	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendommen Kanalholmen 2-4 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.

Hvidovre, den 9. juni 2022

Direktion

Ib Thomsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendommen Kanalholmen 2-4 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendommen Kanalholmen 2-4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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.

Taastrup, den 9. juni 2022

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Frederik Bille
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33208

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Kanalholmen 2-4 ApS
C/O Ib Thomsen
Kanalholmen 2, st.
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 39 68 61 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 29. juni 2018

Hjemsted: Hvidovre

Direktion

Ib Thomsen, direktør

Revisor

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kingosvej 3
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af at foretage investering i fast ejendom, køb og salg af værdipapirer samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.095.536, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 11.985.295.

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 Ejendommen Kanalholmen 2-4 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		960.602	1.033.987
Personaleomkostninger	1	-531.926	-496.647
Resultat før af- og nedskrivninger		428.676	537.340
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.800	-41.328
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		426.876	496.012
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		260.000	0
Resultat før finansielle poster		686.876	496.012
Finansielle indtægter	4	723.588	20.849
Finansielle omkostninger	5	-5.907	-10.877
Resultat før skat		1.404.557	505.984
Skat af årets resultat	6	-309.021	-112.310
Årets resultat		1.095.536	393.674
Overført resultat		1.095.536	393.674
		1.095.536	393.674

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	9.100.000	8.840.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	1.800	82.766
Materielle anlægsaktiver		<u>9.101.800</u>	<u>8.922.766</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.101.800</u>	<u>8.922.766</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		372.779	305.213
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		449.338	99.148
Periodeafgrænsningsposter		292.151	301.231
Tilgodehavender		<u>1.114.268</u>	<u>705.592</u>
Værdipapirer		3.587.657	2.870.190
Værdipapirer		<u>3.587.657</u>	<u>2.870.190</u>
Likvide beholdninger		<u>117.380</u>	<u>263.456</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.819.305</u>	<u>3.839.238</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.921.105</u></u>	<u><u>12.762.004</u></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		11.935.295	10.839.759
Egenkapital		11.985.295	10.889.759
Hensættelse til udskudt skat		1.097.400	1.025.473
Hensatte forpligtelser i alt		1.097.400	1.025.473
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		231.269	226.734
Skyldigt sambeskatningsbidrag		237.094	107.383
Anden gæld		292.659	435.267
Deposita		77.388	77.388
Kortfristede gældsforpligtelser		838.410	846.772
Gældsforpligtelser i alt		838.410	846.772
Passiver i alt		13.921.105	12.762.004
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	10.839.759	10.889.759
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.095.536</u>	<u>1.095.536</u>
Egenkapital 31. december 2021	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>11.935.295</u></u>	<u><u>11.985.295</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	526.103	491.144
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.823</u>	<u>5.503</u>
	<u>531.926</u>	<u>496.647</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>1.800</u>	<u>41.328</u>
	<u>1.800</u>	<u>41.328</u>
3 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapirer		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>717.466</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>3.587.657</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
4 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.091	15.705
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.031	5.144
Andre finansielle indtægter	717.466	0
	<u>723.588</u>	<u>20.849</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	5.907	10.877
	<u>5.907</u>	<u>10.877</u>
	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	237.094	104.742
Årets udskudte skat	71.927	7.568
	<u>309.021</u>	<u>112.310</u>
7 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>7.255.822</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>7.255.822</u>

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.584.178
Årets værdireguleringer	<u>260.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>1.844.178</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>9.100.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendommen er beliggende på Kanalholmen 2-4, 2650 Hvidovre.

Dagsværdi er opgjort på baggrund af et normalafkast på 341 t.kr. og med et afkastkrav på 3,75 %.

Noter til årsrapporten

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	256.640
Afgang i årets løb	-247.640
Kostpris 31. december 2021	9.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	173.874
Årets afskrivninger	1.800
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-168.474
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	7.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	1.800

Noter til årsrapporten

9 Eventualforpligtelser

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ib Thomsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-203101346057
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2022 kl.: 11:08:52
Underskrevet med NemID

Frederik Bille

Som statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 30614065
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2022 kl.: 11:10:19
Underskrevet med NemID

Ib Thomsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-203101346057
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2022 kl.: 11:18:50
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: e38401hXpZp247796689