

Ejendommen Kanalholmen 2-4 ApS

C/O Morten Thomsen

Kanalholmen 2, st.

2650 Hvidovre

CVR-nr. 39 68 61 71

Årsrapport for 2022

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. maj 2023

Morten 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 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Hvidovre, den 30. maj 2023

Direktion

Morten 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 2022 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 30. maj 2023

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

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 39 68 61 71

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 29. juni 2018

Hjemsted: Hvidovre

Direktion

Morten 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 2022 udviser et underskud på kr. 224.894, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.718.401.

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 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.

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 andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra lejeindtægter, 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsadministration, 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.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Materielle anlægsaktiver

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 velinformerede 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 2022 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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		682.690	960.602
Personaleomkostninger	1	-471.302	-531.926
Resultat før af- og nedskrivninger		211.388	428.676
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.800	-1.800
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		209.588	426.876
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-100.000	260.000
Resultat før finansielle poster		109.588	686.876
Finansielle indtægter	4	27.803	723.588
Finansielle omkostninger	5	-430.590	-5.907
Resultat før skat		-293.199	1.404.557
Skat af årets resultat	6	68.305	-309.021
Årets resultat		-224.894	1.095.536
Ekstraordinært udbytte		4.042.000	0
Overført resultat		-4.266.894	1.095.536
		-224.894	1.095.536

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	9.000.000	9.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	0	1.800
Materielle anlægsaktiver		9.000.000	9.101.800
Anlægsaktiver i alt		9.000.000	9.101.800
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		241.837	372.779
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		96.820	449.338
Selskabsskat		17.281	0
Periodeafgrænsningsposter		259.203	292.151
Tilgodehavender		615.141	1.114.268
Værdipapirer		0	3.587.657
Værdipapirer		0	3.587.657
Likvide beholdninger		161.084	117.380
Omsætningsaktiver i alt		776.225	4.819.305
Aktiver i alt		9.776.225	13.921.105

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.668.401	11.935.295
Egenkapital		7.718.401	11.985.295
Hensættelse til udskudt skat		1.029.095	1.097.400
Hensatte forpligtelser i alt		1.029.095	1.097.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		733.683	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	231.269
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	237.094
Anden gæld		217.658	292.659
Deposita		77.388	77.388
Kortfristede gældsforpligtelser		1.028.729	838.410
Gældsforpligtelser i alt		1.028.729	838.410
Passiver i alt		9.776.225	13.921.105
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	11.935.295	0	11.985.295
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.042.000	-4.042.000
Årets resultat	0	-4.266.894	4.042.000	-224.894
Egenkapital 31. december 2022	50.000	7.668.401	0	7.718.401

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	465.511	526.103
Andre omkostninger til social sikring	5.791	5.823
	<u>471.302</u>	<u>531.926</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>1.800</u>
	<u>1.800</u>	<u>1.800</u>
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-100.000</u>	<u>260.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-100.000</u>	<u>260.000</u>
	<u>-100.000</u>	<u>260.000</u>

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
4 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	77.416	1.091
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.227	5.031
Andre finansielle indtægter	-55.840	717.466
	27.803	723.588
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	430.590	5.907
	430.590	5.907
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	237.094
Årets udskudte skat	-68.305	71.927
	-68.305	309.021

Noter til årsrapporten

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	7.255.822
Kostpris 31. december 2022	7.255.822
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.844.178
Årets værdireguleringer	-100.000
Værdireguleringer 31. december 2022	1.744.178
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	9.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen er beliggende på Kanalholmen 2-4, 2650 Hvidovre.
Dagsværdi er opgjort på baggrund af et normalafkast på 410 t.kr. og med et afkastkrav på 4,60 %.

8 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	9.000
Kostpris 31. december 2022	9.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	7.200
Årets afskrivninger	1.800
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	9.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0

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 udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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.

Morten Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Thomsen

Direktør

ID: 630fa0da-bc48-4c22-88dd-a1f0e9b992d9

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 13:05:03

Underskrevet med MitID



Martin Santino Lo Turco

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Santino Lo Turco

statsautoriseret revisor

ID: 44732704

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 13:12:54

Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Thomsen

Dirigent

ID: 630fa0da-bc48-4c22-88dd-a1f0e9b992d9

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2023 kl.: 14:02:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: fb86bbygIP250105261

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.