

Consil Ejendomsselskab ApS

Sletvej 50D, 8310 Tranbjerg J

CVR-nr. 40 10 23 37

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2022

Dirigent:

.....
Per Overgaard





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Consil Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, den 23. juni 2022
Direktion:

.....
Per Overgaard
direktør

Bestyrelse:

.....
Per Overgaard
formand

.....
Vibeke Holst Overgaard

.....
Rikke Holst Overgaard-
Vestergaard

.....
Emil Dahl Overgaard

.....
Kasper Ritter Overgaard

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Consil Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Consil Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Consil Ejendomsselskab ApS
Adresse, postnr., by	Sletvej 50D, 8310 Tranbjerg J
CVR-nr.	40 10 23 37
Stiftet	18. december 2018
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Overgaard, formand Vibeke Holst Overgaard Rikke Holst Overgaard-Vestergaard Emil Dahl Overgaard Kasper Ritter Overgaard
Direktion	Per Overgaard, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 527 t.kr. mod et overskud på 1.660 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 1.323 t.kr.

For 2022 forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-51.404	273.289
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-51.404	273.289
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.050.909
	Resultat før finansielle poster	-51.404	2.324.198
	Finansielle indtægter	0	1.563
3	Finansielle omkostninger	-589.027	-197.679
	Resultat før skat	-640.431	2.128.082
4	Skat af årets resultat	113.215	-468.246
	Årets resultat	-527.216	1.659.836
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-527.216	1.659.836
		-527.216	1.659.836

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	33.626.366	8.681.570
		<u>33.626.366</u>	<u>8.681.570</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.626.366</u>	<u>8.681.570</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	255.215	0
		<u>255.215</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.769</u>	<u>147.766</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>258.984</u>	<u>147.766</u>
	AKTIVER I ALT	<u>33.885.350</u>	<u>8.829.336</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	1.272.784	1.800.000
	Egenkapital i alt	<u>1.322.784</u>	<u>1.850.000</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	600.200	458.200
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>600.200</u>	<u>458.200</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	349.535
	Deposita	0	32.500
		<u>0</u>	<u>382.035</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	34.970
	Gæld til banker	8.099.156	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	356.249	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.498.962	6.080.386
	Skyldig selskabsskat	0	14.394
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	1.352
	Anden gæld	7.999	7.999
		<u>31.962.366</u>	<u>6.139.101</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>31.962.366</u>	<u>6.521.136</u>
	PASSIVER I ALT	<u>33.885.350</u>	<u>8.829.336</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	140.164	190.164
Overført via resultatdisponering	0	1.659.836	1.659.836
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.800.000	1.850.000
Overført via resultatdisponering	0	-527.216	-527.216
Egenkapital 31. december 2021	50.000	1.272.784	1.322.784

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Consil Ejendomsselskab ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger m.v. og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen over dagsværdiregulering af investerings-ejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger omfatter bankindestående.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021	2020
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	558.234	193.124
Andre finansielle omkostninger	30.793	4.555
	<u>589.027</u>	<u>197.679</u>
kr.	2021	2020
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-255.215	15.746
Årets regulering af udskudt skat	142.000	452.500
	<u>-113.215</u>	<u>468.246</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	6.630.661
Tilgange	24.944.796
Kostpris 31. december 2021	<u>31.575.457</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	2.050.909
Opskrivninger 31. december 2021	<u>2.050.909</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>33.626.366</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Virksomhedens investeringsejendomme omfatter bolig- og erhvervslejemål, der skal indgå i et ejendomsprojekt. Ejendommen er niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Selskabes investeringsejendom er under opførelse og medregnes til kostprisen. Investeringsejendommen omfatter ca. 2400 byggeretskvm.

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aarhus.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 0 kr. er der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 33.626 t.kr.

Endvidere er til sikkerhed for gæld til banker tinglyst ejerpantebrev, nom. 36.000 t.kr., i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 33.626 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Overgaard

Direktion

På vegne af: Consil Ejendomsselskab ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-903098348385
IP: 87.104.xxx.xxx
2022-06-24 10:44:52 UTC

NEM ID 

Per Overgaard

Dirigent

På vegne af: Consil Ejendomsselskab ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-903098348385
IP: 87.104.xxx.xxx
2022-06-24 10:44:52 UTC

NEM ID 

Kasper Ritter Overgaard

Bestyrelse

På vegne af: Consil Ejendomsselskab ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-824289014898
IP: 5.33.xxx.xxx
2022-06-24 10:48:34 UTC

NEM ID 

Rikke Holst Overgaard-Vestergaard

Bestyrelse

På vegne af: Consil Ejendomsselskab ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-041661151845
IP: 77.241.xxx.xxx
2022-06-24 11:56:29 UTC

NEM ID 

Vibeke Holst Overgaard

Bestyrelse

På vegne af: Consil Ejendomsselskab ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-125863968124
IP: 85.218.xxx.xxx
2022-06-27 09:00:12 UTC

NEM ID 

Per Overgaard

Bestyrelse

På vegne af: Consil Ejendomsselskab ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-903098348385
IP: 87.104.xxx.xxx
2022-06-27 09:50:16 UTC

NEM ID 

Emil Dahl Overgaard

Bestyrelse

På vegne af: Consil Ejendomsselskab ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-603912825944
IP: 94.66.xxx.xxx
2022-06-28 09:32:44 UTC

NEM ID 

Henrik Pungvig Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980872331
IP: 145.62.xxx.xxx
2022-06-28 09:36:11 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>