

Ejendomsselskabet Kulholmsvej ApS

Kulholmsvej 2

8930 Randers NØ

CVR-nummer 40671153

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. juli 2023

Knud Birk Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Kulholmsvej ApS
Kulholmsvej 2
8930 Randers NØ

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 40671153
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Nicolai Øksenholt Michaelsen
Heine Kjær
Knud Birk Sørensen

Direktion

Knud Birk Sørensen

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Kulholmsvej ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 5. juli 2023

Direktionen:

Knud Birk Sørensen

Bestyrelsen:

Nicolai Øksenholt Michaelsen
Formand

Heine Kjær

Knud Birk Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Kulholmsvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kulholmsvej ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, 5. juli 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Ole Skouboe
Statsautoriseret revisor
mne32107

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje og drive ejendommen Kulholmsvej 2, Randers.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	937.293	1.071
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-197.569	-779
	Resultat før finansielle poster	739.724	293
	Finansielle indtægter	26.275	0
	Finansielle omkostninger	-68.309	-40
	Resultat før skat	697.690	252
1	Skat af årets resultat	-154.152	-57
	Årets resultat	543.538	195
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	0	200
	Overført resultat	543.538	-5
	Resultatdisponering i alt	543.538	195
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Bygning på lejet grund	2.359.215	2.401
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	43.850	64
	Materielle anlægsaktiver	2.403.065	2.466
	Anlægsaktiver i alt	2.403.065	2.466
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	625
	Andre tilgodehavender	1.347.758	0
	Tilgodehavender	1.347.758	625
	Likvide beholdninger	30.228	52
	Omsætningsaktiver i alt	1.377.986	677
	Aktiver i alt	3.781.051	3.143

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	810.909	267
	Foreslået udbytte	0	200
	Egenkapital i alt	1.810.909	1.467
	Hensættelser til udskudt skat	255	2
	Hensatte forpligtelser	255	2
	Kreditinstitutter	1.153.606	0
	Langfristede gældsforpligtelser	1.153.606	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	16
	Selskabsskat	83.474	57
	Anden gæld	270.932	1.347
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	451.875	254
	Kortfristede gældsforpligtelser	816.281	1.674
	Gældsforpligtelser i alt	1.969.887	1.674
	Passiver i alt	3.781.051	3.143
3	Eventualforpligtelser		
4	Kontraktlige forpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	1.000	267	200	1.467
Udbetalt udbytte	0	0	-200	-200
Årets resultat	0	544	0	544
Egenkapital ultimo	1.000	811	0	1.811

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	155.474	57
Regulering af udskudt skat	-1.322	0
Skat af årets resultat i alt	154.152	57

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede.

3 Eventualforpligtelser

Ingen.

4 Kontraktlige forpligtelser

Lejeaftale med Randers Havn vedrørende Ejendomme Kulholmsvej 2 frem til 1/10 2035, lejeaftalen kan af begge parter opsiges med 6 måneders skriftlig varsel. Huslejeforpligtelsen i opsigelsesperioden udgør TDKK 89.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500, der giver pant i grunde og bygninger på lejet grund, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 2.359. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for Bolværket ApS' mellemværende med Sparekassen Kronjylland, mellemværende pr. 31. december 2022 TDDK 1.324.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejedommens drift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger på lejet grund	15 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

PENNEO

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

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

Knud Birk Sørensen

Direktionsmedlem

Serienummer: 72470e2d-1279-451a-aef9-546b2b0d99e0

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-07-05 19:49:49 UTC



Knud Birk Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 72470e2d-1279-451a-aef9-546b2b0d99e0

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-07-05 19:49:49 UTC



Heine Kjær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f127c094-8731-4bae-b1fc-7442794e0d80

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-07-06 06:23:51 UTC



Nicolai Øksenholt Michaelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cc029c6f-e590-49b4-aa6f-6c2b58cff067

IP: 83.137.xxx.xxx

2023-07-06 06:28:05 UTC



Ole Skouboe

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 52c94f98-60ff-4a0e-875d-c203fd76a439

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-07-06 07:17:07 UTC



Knud Birk Sørensen

Dirigent

Serienummer: 72470e2d-1279-451a-aef9-546b2b0d99e0

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-07-06 10:06:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: 856ZE-TEXIV-QX4JD-LPCFS-OCEAZ-LZYEI

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>