

Ejendomsselskabet Hesselly 13, 6000 Kolding ApS

Hesselly 13

6000 Kolding

CVR-nr. 41 41 73 07

Årsrapport for perioden 9. juni 2020 til 30. juni 2021

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2021

Henrik Conradsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 9. juni - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hesselly 13, 6000 Kolding ApS Hesselly 13 6000 Kolding
	Telefon: 75577703
	E-mail: hc@truckcenterkolding.dk
	CVR-nr.: 41 41 73 07
	Regnskabsperiode: 9. juni 2020 - 30. juni 2021
	Stiftet: 9. juni 2020
	Hjemsted: Kolding
Direktion	Henrik Conradsen, direktør
Revisor	Revisionskontoret Fredericia Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Karetmagervej 11, 2. th. 7000 Fredericia

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 9. juni 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet Hesselly 13, 6000 Kolding 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. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. juni 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 1. december 2021

Direktion

Henrik Conradsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hesselly 13, 6000 Kolding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hesselly 13, 6000 Kolding ApS for regnskabsåret 9. juni 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. juni 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fredericia, den 1. december 2021

Revisionskontoret Fredericia
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 34 88 31

Kasper Toftegaard Winkler
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34083

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udlejning og drift af transportcenter samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 320.403, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 360.403.

Resultatet anses som 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.

Resultatopgørelse 9. juni - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		541.699
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		541.699
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>295.570</u>
Resultat før finansielle poster		837.269
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		224
Finansielle omkostninger	3	<u>-426.720</u>
Resultat før skat		410.773
Skat af årets resultat		<u>-90.370</u>
Årets resultat		<u><u>320.403</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>320.403</u>
		<u><u>320.403</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	4	32.933.000
Materielle anlægsaktiver		<u>32.933.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.933.000</u>
Andre tilgodehavender		213.800
Periodeafgrænsningsposter		30.000
Tilgodehavender		<u>243.800</u>
Likvide beholdninger		<u>902.584</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.146.384</u>
Aktiver i alt		<u><u>34.079.384</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>320.403</u>
Egenkapital		<u>360.403</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>90.370</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>90.370</u>
Ansvarlig lånekapital		2.030.810
Banker		6.163.320
Gæld til realkreditinstitutter		<u>18.500.776</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>26.694.906</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.269.117
Banker		51
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.913.654
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.323.382
Anden gæld		90.001
Deposita		<u>337.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.933.705</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>33.628.611</u>
Passiver i alt		<u><u>34.079.384</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 9. juni 2020	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	320.403	320.403
Egenkapital 30. juni 2021	40.000	320.403	360.403

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hesselly 13, 6000 Kolding ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægterne vedrører. Indtægter vedrørende varme- og vandregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Investeringsjendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, afgifter og skatter mv. Omkostninger vedrørende vand- og varmeregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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, 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

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder ved klassifikation af ejendomme som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendomme 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 indeværenede år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budgettet for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiviteter, så som likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt et andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 5,40%.

De anvendt 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 begivenheder, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

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'.

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 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.

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

Noter

	<u>2020/21</u> kr.
2 Personalemkostninger	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
Selskabet har ansat en ulønnet direktør.	
3 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	100.496
Andre finansielle omkostninger	<u>326.224</u>
	<u>426.720</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi	
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 9. juni 2020	0
Tilgang i årets løb	<u>32.637.430</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>32.637.430</u>
Værdireguleringer 9. juni 2020	0
Årets værdireguleringer	<u>295.570</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021	<u>295.570</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>32.933.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme kategoriseres som logistikejendomme.

Ejendomme er beliggende i et industri kvarter i Kolding tæt ved motorveje og indfaldsveje.

Der er anvendt den afkastbaserede model til værdiansættelse af ejendomme

Afkastkrav for logistikejendomme udgør 5,4%.

Der henvises i øvrigt til afsnittet anvendt regnskabspraksis under materielle anlægsaktiver.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 9. juni 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	0	2.030.810	0	1.574.656
Banker	0	6.533.423	370.103	4.478.679
Gæld til realkreditinstitutter	0	19.399.790	899.014	14.810.855
	0	27.964.023	1.269.117	20.864.190

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Conradsen Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2021 eller senere.

Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Conradsen Holding ApS.

Evt. senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre at hæftelsen udgør et større beløb.

7 Oplysning om dagsværdi

Indægter af investeringsejendomme

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen 295.570

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo 32.933.000

2020/21
kr.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 19.400, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 32.933.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev for t.kr. 40.000 i grunde og bygninger. Skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabers bankgæld, max. t.kr. 3.100.