

Elvstrøm Sails Ejendom ApS

Paul Elvstrøms Vej 4, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 42 33 02 56

Årsrapport 2021/22

(fra selskabets stiftelse 23. april 2021 - 30. september 2022)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2023

Dirigent:

.....
Morten Gantriis Sørensen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 23. april 2021 - 30. september 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Elvstrøm Sails Ejendom ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. april 2021 - 30. september 2022.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. april 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 22. februar 2023

Direktion:

.....
Morten Gantriis Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Elvstrøm Sails Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Elvstrøm Sails Ejendom ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 23. april 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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 du 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.

Aabenraa, den 22. februar 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Anker
statsaut. revisor
mne32128

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Elvstrøm Sails Ejendom ApS
Adresse, postnr., by	Paul Elvstrøms Vej 4, 6200 Aabenraa
CVR-nr.	42 33 02 56
Stiftet	23. april 2021
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	23. april 2021 - 30. september 2022
Direktion	Morten Gantriis Sørensen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 517.774 kr., og virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 557.774 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 23. april 2021 - 30. september 2022

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021/22 18 mdr.
	Nettoomsætning	2.904.167
	Andre eksterne omkostninger	-503.989
	Bruttoresultat	2.400.178
2	Personaleomkostninger	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-993.243
	Resultat før finansielle poster	1.406.935
3	Finansielle omkostninger	-741.529
	Resultat før skat	665.406
4	Skat af årets resultat	-147.632
	Årets resultat	517.774
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	517.774
		517.774

Årsregnskab 23. april 2021 - 30. september 2022

Balance

Note	kr.	<u>2021/22</u>
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
5	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	29.238.919
		<u>29.238.919</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.238.919</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	140.919
	Periodeafgrænsningsposter	25.333
		<u>166.252</u>
	Likvide beholdninger	<u>643</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>166.895</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>29.405.814</u></u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Aktiekapital	40.000
	Overført resultat	517.774
	Egenkapital i alt	<u>557.774</u>
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	288.551
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>288.551</u>
	Gældsforpligtelser	
6	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	15.928.557
		<u>15.928.557</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	800.378
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.706.211
	Anden gæld	119.343
		<u>12.630.932</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.559.489</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>29.405.814</u></u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 23. april 2021 - 30. september 2022

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	517.774	517.774
Egenkapital 30. september 2022	<u>40.000</u>	<u>517.774</u>	<u>557.774</u>

Årsregnskab 23. april 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Elvstrøm Sails Ejendom ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til administrativt personale, ledelsen, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger på aktiver, som benyttes i administrationen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-40 år
-----------	----------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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).

Årsregnskab 23. april 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 gælds metode 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 kontorejendomme 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.

Årsregnskab 23. april 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Årsregnskab 23. april 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021/22 18 mdr.
3 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	260.581
Andre finansielle omkostninger	480.948
	<u>741.529</u>
4 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-140.919
Udskudt skat	288.551
	<u>147.632</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 23. april 2021	0
Tilgange	30.232.162
Kostpris 30. september 2022	<u>30.232.162</u>
Af- og nedskrivninger 23. april 2021	0
Afskrivninger	993.243
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	<u>993.243</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>29.238.919</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.740 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der afgivet pant på i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 29.239 t.kr. pr. 30. september 2022.

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.”

Morten Gantriis Sørensen

Direktion

På vegne af: Elvstrøm Sails Ejendom ApS

Serienummer: 707c7639-26f1-4527-bdc3-deafea7a97e1

IP: 80.160.xxx.xxx

2023-02-23 12:00:22 UTC



Morten Gantriis Sørensen

Dirigent

På vegne af: Elvstrøm Sails Ejendom ApS

Serienummer: 707c7639-26f1-4527-bdc3-deafea7a97e1

IP: 80.160.xxx.xxx

2023-02-23 12:00:22 UTC



Michael Anker

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:61412474

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-23 13:33:06 UTC



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 tidsstemplet 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>