



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING APS

HÅRUP ØSTERVEJ 6, 8600 SILKEBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2024

Allan Bjørn

CVR-NR. 19 97 40 73

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	EJENDOMSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING ApS Hårup Østervej 6 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 19 97 40 73 Stiftet: 21. marts 1997 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jonas Dørken
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at unklade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 5. april 2024

Direktion:

Jonas Dørken

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 5. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendom i Herning under opførelse. Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOTAB		-244.737	-27.557
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.320.054	14.102.564
DRIFTSRESULTAT		3.075.317	14.075.007
Andre finansielle indtægter.....		100.642	23.020
Andre finansielle omkostninger.....	1	0	-103.247
RESULTAT FØR SKAT		3.175.959	13.994.780
Skat af årets resultat.....	2	-733.390	-3.099.752
ÅRETS RESULTAT		2.442.569	10.895.028
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.442.569	10.895.028
I ALT		2.442.569	10.895.028

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		119.006.688	40.369.944
Materielle anlægsaktiver.....	3	119.006.688	40.369.944
ANLÆGSAKTIVER.....		119.006.688	40.369.944
Likvide beholdninger.....		9.320.654	138.158
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.320.654	138.158
AKTIVER.....		128.327.342	40.508.102
PASSIVER			
Anpartskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		17.651.694	15.209.125
EGENKAPITAL.....		18.651.694	16.209.125
Hensættelse til udskudt skat.....		7.406.976	6.673.586
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.406.976	6.673.586
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.502.340	2.637.670
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.502.340	2.637.670
Gæld til realkreditinstitutter.....		137.097	184.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	33.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.862.438	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.972.792	7.124.113
Anden gæld.....		79.794.005	7.638.160
Kortfristede gældsforpligtelser.....		99.766.332	14.987.721
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		102.268.672	17.625.391
PASSIVER.....		128.327.342	40.508.102
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.000.000	15.209.125	16.209.125
Forslag til resultatdisponering.....		2.442.569	2.442.569
Egenkapital 31. december 2023.....	1.000.000	17.651.694	18.651.694

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	154.180	47.308	
Aktivisering renter og omkostninger.....	-154.180	55.939	
	0	103.247	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	733.390	3.099.752	
	733.390	3.099.752	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2023.....	22.490.254	
Tilgang.....	75.316.690	
Kostpris 31. december 2023.....	97.806.944	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	17.879.691	
Årets opskrivninger.....	3.320.053	
Opskrivninger 31. december 2023.....	21.199.744	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	119.006.688	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringseje omme
Dagsværdi 31. december 2023.....	119.006.688
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.320.053

Selskabets investeringsejendom består af boligudlejningsejendom i Herning under opførelse.

Investeringsejendomme måles dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et individuelt fastsat afkastkrav.

Der er indgået bindende og gennemført aftale om salg af selskabet til en forudfastsat pris for ejendommen. Dagsværdien er fastsat på baggrund af denne aftale.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.639.437	137.097	1.904.706	2.821.670	
	2.639.437	137.097	1.904.706	2.821.670	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ei Group A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.639 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 119.007 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter, 0 t.kr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 5.240 t.kr. Ejerpantebrevene er i selskabets behold.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en omlægningsperiode på 6 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.