

Ejendomsselskabet Kikkenborgvej 12 Herning ApS
Lysbrohøjen 3, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 19 97 40 73

Årsrapport

1. januar 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2022

Jonas Dørken
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar 2021 - 30. juni 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Kikkenborgvej 12 Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. december 2022

Direktion

Jonas Dørken

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Kikkenborgvej 12 Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kikkenborgvej 12 Herning ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 22. december 2022

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor
mne32205

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kikkenborgvej 12 Herning ApS Lysbrohøjen 3 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 19 97 40 73
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 30. juni 2022
Direktion	Jonas Dørken
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udvikle erhvervsjendommen beliggende Kikkenborgvej 12, 7400 Herning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -98 t.kr. mod 98 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.524 t.kr. mod 173 t.kr. sidste år. Årets resultat er som forventet og ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kikkenborgvej 12 Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2021 - 30. juni 2022. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Kikkenborgvej 12 Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2021 - 30/6 2022	1/1 2020 - 31/12 2020
Bruttotab	-98.471	98.254
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.650.000	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-32.969	-72.223
Resultat før skat	4.518.560	26.031
Skat af årets resultat	-994.084	147.224
Årets resultat	3.524.476	173.255
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.524.476	173.255
Disponeret i alt	3.524.476	173.255

Balance

Aktiver		<u>30/6 2022</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>18.800.000</u>	<u>14.125.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.800.000</u>	<u>14.125.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.800.000</u>	<u>14.125.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>110.220</u>	<u>85.883</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>110.220</u>	<u>85.883</u>
	Aktiver i alt	<u>18.910.220</u>	<u>14.210.883</u>

Balance

Passiver		
Note	<u>30/6 2022</u>	<u>31/12 2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	4.314.097	789.621
Egenkapital i alt	<u>5.314.097</u>	<u>1.789.621</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.573.834	2.579.750
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.573.834</u>	<u>2.579.750</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.729.088	3.004.708
4 Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.729.088</u>	<u>3.004.708</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	184.000	5.183.843
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.944	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.099.825	1.587.259
Anden gæld	432	65.702
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.293.201</u>	<u>6.836.804</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.022.289</u>	<u>9.841.512</u>
Passiver i alt	<u>18.910.220</u>	<u>14.210.883</u>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	616.366	1.616.366
Årets overførte overskud eller underskud	0	173.255	173.255
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	789.621	1.789.621
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.524.476	3.524.476
	1.000.000	4.314.097	5.314.097

Noter

	1/1 2021 - 30/6 2022	1/1 2020 - 31/12 2020
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	65.000
Andre finansielle omkostninger	32.969	7.223
	32.969	72.223
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	14.997.873	14.872.873
Tilgang i årets løb	25.000	125.000
Kostpris 30. juni	15.022.873	14.997.873
Regulering til dagsværdi 1. januar	-872.873	-872.873
Årets regulering til dagsværdi	4.650.000	0
Regulering til dagsværdi 30. juni	3.777.127	-872.873
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	18.800.000	14.125.000
<p>Selskabets ejendomme er i 2019 blevet godkendt af byplanudvalget til boligbyggeri, kommunen er i proces med at få godkendt en ny lokalplan. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i en reduceret byggeretspris, da der skal foretages byggemodning af ejendommen.</p>		
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.913.088	3.188.551
Heraf forfalder inden for 1 år	-184.000	-183.843
	2.729.088	3.004.708
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.000.000	2.200.000

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>31/12 2020</u>
4. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	0	5.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-5.000.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni	<u>18.800.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>4.650.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.913 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 18.800 t.kr.

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

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Profound Partners A/S, CVR-nr. 33369573, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.