



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. JULI - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2023

---

Allan Bjørn

**CVR-NR. 19 97 40 73**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. maj 2023

Direktion:

---

Jonas Dørken

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET KIKKENBORGVEJ 12 HERNING ApS for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2022 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 22. maj 2023

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. JULI - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2020- 2021 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-27.557</b>	<b>-98.471</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		14.102.564	4.650.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>14.075.007</b>	<b>4.551.529</b>
Andre finansielle indtægter.....		23.020	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-103.247	-32.969
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>13.994.780</b>	<b>4.518.560</b>
Skat af årets resultat.....	2	-3.099.752	-994.084
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>10.895.028</b>	<b>3.524.476</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		10.895.028	3.524.476
<b>I ALT</b> .....		<b>10.895.028</b>	<b>3.524.476</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2020- 2021 kr.
Investeringsejendomme.....		40.369.944	18.799.999
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>40.369.944</b>	<b>18.799.999</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>40.369.944</b>	<b>18.799.999</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		0	31.045
Tilgodehavender.....		0	31.045
Likvide beholdninger.....		138.158	110.220
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>138.158</b>	<b>141.265</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>40.508.102</b>	<b>18.941.264</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		15.209.125	4.314.097
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>16.209.125</b>	<b>5.314.097</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		6.673.586	3.573.834
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.673.586</b>	<b>3.573.834</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.637.670	2.729.088
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>2.637.670</b>	<b>2.729.088</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		184.000	184.000
Gæld til pengeinstitutter.....		33.948	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.500	39.988
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.124.113	7.099.825
Anden gæld.....		7.638.160	432
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.987.721</b>	<b>7.324.245</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>17.625.391</b>	<b>10.053.333</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.508.102</b>	<b>18.941.264</b>
Eventualposter mv.....	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	1.000.000	4.314.097	5.314.097
Forslag til resultatdisponering.....		10.895.028	10.895.028
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>15.209.125</b>	<b>16.209.125</b>

## NOTER

	2022	2020- 2021	Note
	kr.	kr.	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	47.308	0	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	55.939	32.969	
	<b>103.247</b>	<b>32.969</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat.....	3.099.752	994.084	2
	<b>3.099.752</b>	<b>994.084</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringseje- domme	3
Kostpris 1. juli 2022.....		15.022.873	
Tilgang.....		7.467.380	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>22.490.253</b>	
Opskrivninger 1. juli 2022.....		3.777.127	
Årets opskrivninger.....		14.102.564	
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>17.879.691</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>40.369.944</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejen- omme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		40.369.944	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		14.102.564	

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.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.821.670	184.000	2.361.670	2.913.088	
	<b>2.821.670</b>	<b>184.000</b>	<b>2.361.670</b>	<b>2.913.088</b>	

**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, 2.821 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 40.370 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 2022 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 i år er en omlægningsperiode på 6 måneder, mens sidste år dækker 18 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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

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

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

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

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 acontoskatte.

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.