



## Kystvejen 43, Århus ApS

Europaplads 16, 4.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 29633096

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.03.2023

---

**Christian Claes Remien**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kystvejen 43, Århus ApS

Europaplads 16, 4.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29633096

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Christian Claes Remien, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Kystvejen 43, Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 06.03.2023

**Direktion**

**Christian Claes Remien**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kystvejen 43, Århus ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kystvejen 43, Århus ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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

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.

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

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

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

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

Århus, den 06.03.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### Brian Charles Schmidt

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45845

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende sammenholdt med sidste regnskabsår, når henses til en mindre dagsværdiregulering af selskabets ejendom sammenholdt med sidste regnskabsår.

Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>517.387</b>	<b>953.644</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.845.297	2.761.551
Personaleomkostninger	2	(480.000)	(650.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.882.684</b>	<b>3.065.195</b>
Andre finansielle indtægter	3	58.749	64.061
Andre finansielle omkostninger		(523.558)	(307.095)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.417.875</b>	<b>2.822.161</b>
Skat af årets resultat	4	(313.000)	(621.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.104.875</b>	<b>2.201.161</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.104.875	2.201.161
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.104.875</b>	<b>2.201.161</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme	32.760.209	30.288.597
<b>Materielle aktiver</b>	<b>32.760.209</b>	<b>30.288.597</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>32.760.209</b>	<b>30.288.597</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.761	0
Andre tilgodehavender	5.358.294	1.849.124
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.381.055</b>	<b>1.849.124</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>31.909</b>	<b>18.850</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>5.412.964</b>	<b>1.867.974</b>
<b>Aktiver</b>	<b>38.173.173</b>	<b>32.156.571</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		13.149.270	12.044.395
<b>Egenkapital</b>		<b>13.274.270</b>	<b>12.169.395</b>
Udskudt skat		5.172.000	4.859.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.172.000</b>	<b>4.859.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.084.204	13.846.438
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>19.084.204</b>	<b>13.846.438</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	128.703	923.810
Deposita		231.466	171.596
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.877	27.361
Anden gæld		267.653	158.971
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>642.699</b>	<b>1.281.738</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.726.903</b>	<b>15.128.176</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.173.173</b>	<b>32.156.571</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	12.044.395	12.169.395
Årets resultat	0	1.104.875	1.104.875
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>13.149.270</b>	<b>13.274.270</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoleje.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,25% pr. 31.12.2022 (sidste år 3,25%). Størrelsen af ejendommen udgør 955 m<sup>2</sup>, der består af boligudlejning. Ejendommen er beliggende i det centrale Aarhus.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1.063 t.kr.

Ved beregning af ejendommens værdi er der indregnet tomgangsleje på 297 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 4.360 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 5.945 t.kr.

## 2 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	480.000	650.000
	<b>480.000</b>	<b>650.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Renteindtægter i øvrigt	58.749	64.061
	<b>58.749</b>	<b>64.061</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	313.000	621.000
	<b>313.000</b>	<b>621.000</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	128.703	923.810	19.084.204	18.572.965
	<b>128.703</b>	<b>923.810</b>	<b>19.084.204</b>	<b>18.572.965</b>

## 6 Dagsværdioplysninger

	Investeringsej endomme kr.
Dagsværdi ultimo	32.760.209
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.845.297

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for Jyske Bank er der udstedt skadesløsbrev, nom. 3.300 t.kr. i ovenstående ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 32.760 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 34.138 t.kr. i ovenstående ejendom samt grunde og bygninger i selskaber ejet af Remien Holding ApS samt Remien Holding ApS. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets bankforbindelser samt koncernen, Remien Holding ApS, bankforbindelser.

Der er endvidere krydssikkerhedsstillelser i form af selvskyldnerkaution over for Jyske Bank for bankgæld i Remien Holding ApS samt underliggende koncernselskaber. Den samlede bankgæld omfattet af kautioner i øvrige selskaber pr. 31.12.2022 udgør 51.556 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål samt boliglejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt vedligeholdelse og drift af ejendommen.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra andre tilgodehavender.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.