

---

# ***Kellersvej 2E ApS***

J. Chr. Niensens Vej 1, 7480 Vibbjerg

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 34 89 59 45

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/02 2019

Flemming Skov Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kellersvej 2E ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 18. februar 2019

### **Direktion**

Flemming Skov Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Kellersvej 2E ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kellersvej 2E ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 18. februar 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33257

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Kellersvej 2E ApS  
J. Chr. Niensens Vej 1  
7480 Vibbjerg

CVR-nr.: 34 89 59 45  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Herning

**Direktion**

Flemming Skov Nielsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>891.368</b>	<b>778.475</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	1.000.000
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>891.368</b>	<b>1.778.475</b>
Personaleomkostninger	2	-100.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>791.368</b>	<b>1.778.475</b>
Finansielle indtægter		1.436	41.267
Finansielle omkostninger	3	-190.956	-131.596
<b>Resultat før skat</b>		<b>601.848</b>	<b>1.688.146</b>
Skat af årets resultat		-132.370	-152.614
<b>Årets resultat</b>		<b>469.478</b>	<b>1.535.532</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		469.478	1.535.532
		<b>469.478</b>	<b>1.535.532</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	4	26.991.537	24.389.051
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	690.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>26.991.537</b>	<b>25.079.051</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.991.537</b>	<b>25.079.051</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>5.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>204.651</b>	<b>849.603</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>204.651</b>	<b>854.603</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.196.188</b>	<b>25.933.654</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		101.000	101.000
Overført resultat		7.135.205	6.665.728
<b>Egenkapital</b>		<b>7.236.205</b>	<b>6.766.728</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.579.376	15.440.473
Anden gæld		2.118.156	2.541.787
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>18.697.532</b>	<b>17.982.260</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	175.435	130.213
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.845	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		132.352	152.614
Anden gæld	5	892.819	879.339
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.262.451</b>	<b>1.184.666</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.959.983</b>	<b>19.166.926</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.196.188</b>	<b>25.933.654</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	101.000	6.665.727	6.766.727
Årets resultat	0	469.478	469.478
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>101.000</b>	<b>7.135.205</b>	<b>7.236.205</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af lejligheder.

## 2 Personaleomkostninger

Pensioner

	2018 DKK	2017 DKK
Pensioner	100.000	0
	<b>100.000</b>	<b>0</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1	0
---	---

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

14.052

0

Andre finansielle omkostninger

176.904

131.596

**190.956**

**131.596**

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

Kostpris 1. januar

25.854.601

Tilgang i årets løb

2.602.486

Kostpris 31. december

28.457.087

Værdireguleringer 1. januar

-1.465.550

Værdireguleringer 31. december

-1.465.550

**Regnskabsmæssig værdi 31. december**

**26.991.537**

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort med grundlag i forventede salgspriser.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	15.877.636	14.919.620
Mellem 1 og 5 år	<u>701.740</u>	<u>520.853</u>
Langfristet del	16.579.376	15.440.473
Inden for 1 år	<u>175.435</u>	<u>130.213</u>
	<b><u>16.754.811</u></b>	<b><u>15.570.686</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	423.631	847.262
Mellem 1 og 5 år	<u>1.694.525</u>	<u>1.694.525</u>
Langfristet del	<u>2.118.156</u>	<u>2.541.787</u>
Inden for 1 år	423.631	423.631
Øvrig kortfristet gæld	<u>469.188</u>	<u>455.708</u>
Kortfristet del	<u>892.819</u>	<u>879.339</u>
	<b><u>3.010.975</u></b>	<b><u>3.421.126</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	26.991.537	24.389.051
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 29.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	24.491.551	24.389.051

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Stengren Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Stengren Holding ApS	Herning

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kellersvej 2E ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes ekskl. eventuelle afgifter og moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, ejendommenes drift mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger .

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 og øvrige materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, omfattende købspris og købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af forventet provenu ved salg af ejerlejligheder.

Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen, under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.