

---

# ***Kellersvej 2E ApS***

J. Chr. Niensens Vej 1, 7480 Vildbjerg

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 34 89 59 45

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/2 2021

Flemming Skov Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 12. februar 2021

## 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 2020 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 IESBA's etiske 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 12. februar 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kim Vorret

statsautoriseret revisor

mne33256

## 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	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>906.795</b>	<b>1.063.748</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>906.795</b>	<b>1.063.748</b>
Personaleomkostninger	2	-100.000	-100.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>806.795</b>	<b>963.748</b>
Finansielle omkostninger	3	-186.413	-176.623
<b>Resultat før skat</b>		<b>620.382</b>	<b>787.125</b>
Skat af årets resultat		-144.250	-173.096
<b>Årets resultat</b>		<b>476.132</b>	<b>614.029</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		476.132	614.029
		<b>476.132</b>	<b>614.029</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		26.991.537	26.991.537
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>26.991.537</b>	<b>26.991.537</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.991.537</b>	<b>26.991.537</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.300
Andre tilgodehavender		0	186
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>8.486</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.142.188</b>	<b>560.091</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.142.188</b>	<b>568.577</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.133.725</b>	<b>27.560.114</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		101.000	101.000
Overført resultat		9.225.366	7.749.234
<b>Egenkapital</b>		<b>9.326.366</b>	<b>7.850.234</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.223.279	16.398.063
Anden gæld		1.270.894	1.694.525
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>17.494.173</b>	<b>18.092.588</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	179.174	179.546
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.926	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		57.661	300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		144.237	173.096
Anden gæld	5	907.188	939.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.313.186</b>	<b>1.617.292</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.807.359</b>	<b>19.709.880</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.133.725</b>	<b>27.560.114</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	101.000	7.749.234	7.850.234
Kontant kapitalforhøjelse	0	1.000.000	1.000.000
Årets resultat	0	476.132	476.132
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>101.000</b>	<b>9.225.366</b>	<b>9.326.366</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af lejligheder.

	2020 DKK	2019 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	100.000	100.000
	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	15.197	7.619
Andre finansielle omkostninger	171.216	169.004
	<b>186.413</b>	<b>176.623</b>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	28.457.087
Kostpris 31. december	28.457.087
Værdireguleringer 1. januar	-1.465.550
Værdireguleringer 31. december	-1.465.550
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>26.991.537</b>

### 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:

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	15.510.797	15.679.877
Mellem 1 og 5 år	712.482	718.186
Langfristet del	16.223.279	16.398.063
Inden for 1 år	179.174	179.546
	<b>16.402.453</b>	<b>16.577.609</b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	423.631
Mellem 1 og 5 år	1.270.894	1.270.894
Langfristet del	1.270.894	1.694.525
Inden for 1 år	423.631	423.631
Øvrig kortfristet gæld	483.557	516.019
Kortfristet del	907.188	939.650
	<b>2.178.082</b>	<b>2.634.175</b>

# Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 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	26.991.537
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	24.389.051	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 2020 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 2020 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

Bruttofortjeneste 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

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 salgsomkostninger 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)

### 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 proventuet 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.