
Kellersvej 2E ApS

J. Chr. Niensens Vej 1, 7480 Vibbjerg

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 34 89 59 45

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
3 /4 2020

Flemming Skov Nielsen
Dirigent



pwc

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 3. april 2020

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 2019 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 3. april 2020

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	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.063.748	891.368
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
Bruttofortjeneste		1.063.748	891.368
Personaleomkostninger	3	-100.000	-100.000
Resultat før finansielle poster		963.748	791.368
Finansielle indtægter		0	1.436
Finansielle omkostninger	4	-176.623	-190.956
Resultat før skat		787.125	601.848
Skat af årets resultat		-173.096	-132.370
Årets resultat		614.029	469.478

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		614.029	469.478
		614.029	469.478

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		26.991.537	26.991.537
Materielle anlægsaktiver	5	26.991.537	26.991.537
Anlægsaktiver		26.991.537	26.991.537
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.300	0
Andre tilgodehavender		186	0
Tilgodehavender		8.486	0
Likvide beholdninger		560.091	204.651
Omsætningsaktiver		568.577	204.651
Aktiver		27.560.114	27.196.188

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		101.000	101.000
Overført resultat		7.749.234	7.135.205
Egenkapital		7.850.234	7.236.205
Gæld til realkreditinstitutter		16.398.063	16.579.376
Anden gæld		1.694.525	2.118.156
Langfristede gældsforpligtelser	6	18.092.588	18.697.532
Gæld til realkreditinstitutter	6	179.546	175.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	61.845
Gæld til tilknyttede virksomheder		300.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		173.096	132.352
Anden gæld	6	939.650	892.819
Kortfristede gældsforpligtelser		1.617.292	1.262.451
Gældsforpligtelser		19.709.880	19.959.983
Passiver		27.560.114	27.196.188
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	101.000	7.135.205	7.236.205
Årets resultat	0	614.029	614.029
Egenkapital 31. december	101.000	7.749.234	7.850.234

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabet er indtil nu ikke påvirket af Covid-19 og det vurderes ikke, at Covid-19 får væsentlig påvirkning på selskabets aktiviteter i 2020.

Herudover har der efter balancedagen ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af lejligheder.

3 Personaleomkostninger

	2019 DKK	2018 DKK
Pensioner	100.000	100.000
	100.000	100.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	7.619	14.052
Andre finansielle omkostninger	169.004	176.904
	176.623	190.956

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

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

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Noter til årsregnskabet

6 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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	15.679.877	15.877.636
Mellem 1 og 5 år	718.186	701.740
Langfristet del	<u>16.398.063</u>	<u>16.579.376</u>
Inden for 1 år	<u>179.546</u>	<u>175.435</u>
	<u>16.577.609</u>	<u>16.754.811</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	423.631	423.631
Mellem 1 og 5 år	1.270.894	1.694.525
Langfristet del	<u>1.694.525</u>	<u>2.118.156</u>
Inden for 1 år	423.631	423.631
Øvrig kortfristet gæld	<u>516.019</u>	<u>469.188</u>
Kortfristet del	<u>939.650</u>	<u>892.819</u>
	<u>2.634.175</u>	<u>3.010.975</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
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.

8 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Stengren Holding ApS	Herning

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kellersvej 2E ApS for 2019 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 2019 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

9 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 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen, under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 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 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.