

**Ejendomsselskabet Vester Kirkestræde 12 ApS**

**Udbyhøjvej 106, st.**

**8930 Randers NØ**

**CVR-nummer 37 16 21 32**

**Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. marts 2021



---

Brian Svart

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 11       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Vester Kirkestræde 12 ApS  
Udbyhøjvej 106, st.  
8930 Randers NØ

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 37 16 21 32  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Brian Svart

### Pengeinstitut

Sydbank, Randers  
Jyske Bank, Randers

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendoms-selskabet Vester Kirkestræde 12 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser be-tingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 18. marts 2021

Direktionen:

  
Brian Svart

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Vester Kirkestræde 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vester Kirkestræde 12 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Randers, 18. marts 2021

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Mads Anker Jensen

Statsautoriseret revisor

mne45819

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning, administration og udvikling af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget koncerntilskud andragende TDKK 500.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note | Resultatopgørelse                        | 2020<br>DKK    | 2019<br>1.000 DKK |
|------|--|----------------|-------------------|
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |                |                   |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>230.859</b> | <b>-55</b>        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>230.859</b> | <b>-55</b>        |
|      | Finansielle indtægter                    | 51             | 0                 |
| 1    | Finansielle omkostninger                 | -162.365       | -194              |
|      | <b>Resultat før skat</b>                 | <b>68.545</b>  | <b>-249</b>       |
| 2    | Skat af årets resultat                   | -15.343        | 55                |
|      | <b>Årets resultat</b>                    | <b>53.202</b>  | <b>-194</b>       |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |                   |
|      | Overført resultat                        | 53.202         | -194              |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>         | <b>53.202</b>  | <b>-194</b>       |
| 3    | Antal beskæftigede                       |                |                   |

| Note                            | Balance  | 2020<br>DKK      | 2019<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|--|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |  |                  |                   |
|                                 | Grunde og bygninger                              | 6.415.071        | 6.415             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  | <b>6.415.071</b> | <b>6.415</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b>6.415.071</b> | <b>6.415</b>      |
|                                 | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser      | 17.664           | 0                 |
|                                 | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0                | 71                |
|                                 | Andre tilgodehavender                            | 800              | 33                |
|                                 | Periodeafgrænsningsposter                        | 26.764           | 24                |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                           | <b>45.229</b>    | <b>128</b>        |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                      | <b>245.578</b>   | <b>1.096</b>      |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b>290.806</b>   | <b>1.224</b>      |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b>6.705.877</b> | <b>7.639</b>      |



| Note | Balance                                   | 2020<br>DKK      | 2019<br>1.000 DKK |
|------|---|------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>          |                  |                   |
|      | Virksomhedskapital                        | 50.000           | 50                |
|      | Overført resultat                         | 351.695          | -202              |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                  | <b>401.695</b>   | <b>-152</b>       |
|      | Hensættelser til udskudt skat             | 30.296           | 16                |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>             | <b>30.296</b>    | <b>16</b>         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter            | 4.479.244        | 4.606             |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder         | 1.488.354        | 2.749             |
| 4    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>5.967.598</b> | <b>7.355</b>      |
|      | Gæld til realkreditinstitutter            | 127.215          | 125               |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 22.881           | 161               |
|      | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 1.488            | 0                 |
|      | Anden gæld                                | 154.704          | 133               |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>306.288</b>   | <b>419</b>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>6.273.886</b> | <b>7.774</b>      |
|      | <b>Passiver i alt</b>                     | <b>6.705.877</b> | <b>7.639</b>      |
| 5    | Eventualforpligtelser                     |                  |                   |
| 6    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                  |                   |

## Egenkapitalopgørelse

---

| <b>Egenkapital</b>           | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b> |
|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                              | 1.000 DKK                             | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK    |
| Perioden 01.01.20 - 31.12.20 |                                       |                              |              |
| Saldo primo                  | 50                                    | -202                         | -152         |
| Koncerntilskud               | 0                                     | 500                          | 500          |
| Årets resultat               | 0                                     | 53                           | 53           |
| <b>Egenkapital ultimo</b>    | <b>50</b>                             | <b>352</b>                   | <b>402</b>   |

| Noter  | 2020           | 2019       |
|--|----------------|------------|
|  | DKK            | 1.000 DKK  |
| <b>1</b>   |                |            |
| <b>Finansielle omkostninger</b>  |                |            |
| Renter tilknyttede virksomheder  | 21.000         | 27         |
| Andre finansielle omkostninger   | 141.365        | 168        |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>162.365</b> | <b>194</b> |
| <b>2</b>   |                |            |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |                |            |
| Skat af årets resultat   | 1.488          | -71        |
| Regulering af udskudt skat   | 13.855         | 16         |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>  | <b>15.343</b>  | <b>-55</b> |
| <b>3</b>   |                |            |
| <b>Antal beskæftigede</b>  |                |            |
| Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, som er ulønnet.  |                |            |
| <b>4</b>   |                |            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                |            |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år   | 5.435.226      | 6.832      |
| <b>5</b>   |                |            |
| <b>Eventualforpligtelser</b>   |                |            |
| Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Kronjyllands Bygge- og Boligservice A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. |                |            |
| <b>6</b>   |                |            |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                |            |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.844, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 6.415.   |                |            |

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterier

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

#### Bruttofortjeneste

Andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabet ejer en enkelt ejendom som er beliggende i Randers midtby, der udlejes til både bolig og erhvervs-mæssig formål. Ejendommene har kun meget kortvarigt ledige lejemål og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, da den er nylig gennemrenoveret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I den afkastbaserede model er anvendt et forrentningskrav på 5,75% for ejendom med både bolig og erhvervs-mæssig formål. I dette afkastkrav er det taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse på forrentningskravet på 1% vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 881 TDKK.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skat-

## Anvendt regnskabspraksis

---

tesatser, 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.