

Ejendomsselskabet Vester Kirkestræde 12 ApS

Udbyhøjvej 106, st.

8930 Randers NØ

CVR-nummer 37 16 21 32

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. april 2022

Brian Svart
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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 2021 - 31. december 2021

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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 31. marts 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, 31. marts 2022

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.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	164.214	231
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	654.929	0
	Resultat før finansielle poster	819.143	231
	Finansielle indtægter	51	0
1	Finansielle omkostninger	-219.321	-162
	Resultat før skat	599.873	69
2	Skat af årets resultat	-120.972	-15
	Årets resultat	478.901	53
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	478.901	53
	Resultatdisponering i alt	478.901	53
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	7.100.000	6.415
	Materielle anlægsaktiver	7.100.000	6.415
	Anlægsaktiver i alt	7.100.000	6.415
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.095	18
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	32.578	0
	Andre tilgodehavender	1.901	1
	Periodeafgrænsningsposter	25.505	27
	Tilgodehavender	62.080	45
	Likvide beholdninger	136.235	246
	Omsætningsaktiver i alt	198.315	291
	Aktiver i alt	7.298.315	6.706

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	830.596	352
	Egenkapital i alt	880.596	402
	Hensættelser til udskudt skat	183.846	30
	Hensatte forpligtelser	183.846	30
	Gæld til realkreditinstitutter	4.349.720	4.479
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.573.003	1.488
4	Langfristede gældsforpligtelser	5.922.723	5.968
	Gæld til realkreditinstitutter	129.524	127
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.101	23
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	1
	Anden gæld	157.524	155
	Kortfristede gældsforpligtelser	311.149	306
	Gældsforpligtelser i alt	6.233.872	6.274
	Passiver i alt	7.298.315	6.706
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	352	402
Årets resultat	0	479	479
Egenkapital ultimo	50	831	881

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	15.011	21
Andre finansielle omkostninger	204.310	141
Finansielle omkostninger i alt	219.321	162
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-32.578	1
Regulering af udskudt skat	153.550	14
Skat af årets resultat i alt	120.972	15
3 Antal beskæftigede		
Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, som er ulønnet.		
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.380.690	5.435
5 Eventualforpligtelser		
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.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant med nom. TDKK 4.844, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 7.100.		

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 regnskabspost 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 tilbageførsler 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

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, 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, 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 markedsforhold 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 lejemaal 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% for ejendom med både bolig og erhvervsmæssig 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. 1.103 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 nettosalgspris 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 acontoskatte.

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 skattesatser, 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Svart

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-258495236042

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-04-04 09:26:45 UTC

NEM ID 

Mads Anker Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:63554326

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-04-04 09:47:39 UTC

NEM ID 

Brian Svart

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-258495236042

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-04-06 10:08:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 58QA1-EAELC-TCB4W-CGUBF-FATPH-AUU6P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>