



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET KAJ MUNKS VÆNGET 27 APS**  
**C/O THOMAS OVERGAARD, ROARSVEJ 1, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**27. NOVEMBER 2017 - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2019

---

Thomas Brandt Overgaard

**CVR-NR. 39 12 45 64**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 27. november 2017 - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter .....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS c/o Thomas Overgaard, Roarsvej 1 7400 Herning
	CVR-nr.: 39 12 45 64
	Stiftet: 27. november 2017
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 27. november 2017 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Henrik Brodersen Videbæk Kristensen Thomas Brandt Overgaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27. november 2017 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. november 2017 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. maj 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henrik Brodersen Videbæk  
Kristensen

\_\_\_\_\_  
Thomas Brandt Overgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS for regnskabsåret 27. november 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Silkeborg, den 29. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32064

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er opførelse af udlejningsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Selskabet er igang med at opføre investeringsejendomme. Byggeriet følger budgettet, og ledelsen arbejder løbende på at tilpasse omkostningsniveauet, og forventer overskud i det kommende regnskabsår. På denne baggrund er det ledelsens forventning, at anpartskapitalen kan reetableres ved egen indtjening i det kommende regnskabsår. Ledelsen anser ligeledes selskabets likviditetsberedskab for at være tilstrækkeligt for det kommende års drift, da selskabets budgetter viser, at likviditeten kan holdes indefor de nuværende kreditrammer. Det er naturligvis en forudsætning herfor, at selskabets budgetterne i al væsentlighed overholdes.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 27. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2017/18 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-65.698</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-32.259
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-97.957</b>
Skat af årets resultat.....	2	21.551
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-76.406</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-76.406
<b>I ALT</b> .....		<b>-76.406</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.
Mat.anlægsaktiver under udførelse.....		1.457.500
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>1.457.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.457.500</b>
Udskudte skatteaktiver.....		21.551
Tilgodehavender.....		21.551
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>21.551</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.479.051</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		-76.406
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-26.406</b>
Banklån.....		650.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		470.666
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.120.666</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		353.763
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		21.028
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>384.791</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.505.457</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.479.051</b>
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>6</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>7</b>	



## NOTER

	2017/18 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>		<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	10.666	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	21.593	
	<b>32.259</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-21.551	
	<b>-21.551</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>
	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
Tilgang.....	1.457.500	
Kostpris 31. december 2018.....	1.457.500	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	1.457.500	
<b>Egenkapital</b>		<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud
		I alt
Egenkapital 27. november 2017.....	50.000	0
Forslag til resultatdisponering.....		-76.406
		-76.406
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	-76.406
		-26.406
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år
		Restgæld efter 5 år
Banklån.....	650.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	470.666	0
	<b>1.120.666</b>	<b>0</b>
		<b>0</b>
<b>Usikkerhed ved going concern</b>		<b>6</b>
<p>Selskabet har tabt mere end halvdelen af anpartskapitalen. Selskabet er igang med at opføre investeringsejendomme. Byggeriet følger budgettet, og ledelsen arbejder løbende på at tilpasse omkostningsniveauet, og forventer overskud i det kommende regnskabsår. På denne baggrund er det ledelsens forventning, at anpartskapitalen kan reetableres ved egen indtjening i det kommende regnskabsår. Ledelsen anser ligeledes selskabets likviditetsberedskab for at være tilstrækkeligt for det kommende års drift, da selskabets budgetter viser, at likviditeten kan holdes indefor de nuværende kreditrammer. Det er naturligtvis en forudsætning herfor, at selskabets budgetterne i al væsentlighed overholdes.</p>		

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2

7

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.