



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

MYLIUS ERICHSENS VEJ 33, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2024

Thomas Brandt Overgaard

CVR-NR. 39 12 45 64

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS
Mylius Erichsens Vej 33
7400 Herning

CVR-nr.: 39 12 45 64
Stiftet: 27. november 2017
Kommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Henrik Brodersen Videbæk Kristensen
Thomas Brandt Overgaard

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 17. juni 2024

Direktion:

Henrik Brodersen Videbæk
Kristensen

Thomas Brandt Overgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 17. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32064

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		612.698	613.421
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		130.694	35.538
DRIFTSRESULTAT		743.392	648.959
Andre finansielle indtægter.....		114	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-343.481	-84.933
RESULTAT FØR SKAT		400.025	564.026
Skat af årets resultat.....	2	-87.625	-123.714
ÅRETS RESULTAT		312.400	440.312
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		312.400	440.312
I ALT		312.400	440.312

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		13.004.212	12.941.053
Materielle anlægsaktiver.....	3	13.004.212	12.941.053
ANLÆGSAKTIVER.....		13.004.212	12.941.053
Likvide beholdninger.....		359.425	336.056
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		359.425	336.056
AKTIVER.....		13.363.637	13.277.109
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		3.311.255	2.998.855
EGENKAPITAL.....		3.361.255	3.048.855
Hensættelser til udskudt skat.....		783.076	754.323
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		783.076	754.323
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.417.813	8.633.063
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.417.813	8.633.063
Gæld til realkreditinstitutter.....		215.250	215.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder.....		344.044	337.298
Selskabsskat.....		58.872	110.770
Anden gæld.....		168.327	167.550
Kortfristede gældsforpligtelser.....		801.493	840.868
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.219.306	9.473.931
PASSIVER.....		13.363.637	13.277.109
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	2.998.855	3.048.855
Forslag til resultatdisponering.....		312.400	312.400
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	3.311.255	3.361.255

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Øvrige finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.746	6.614	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	336.735	78.319	
	343.481	84.933	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	58.872	110.770	
Regulering af udskudt skat.....	28.753	12.944	
	87.625	123.714	

Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2023.....	9.512.311	
Afgang.....	-67.536	
Kostpris 31. december 2023.....	9.444.775	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	3.428.743	
Årets værdireguleringer.....	130.694	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	3.559.437	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	13.004.212	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	13.004.212
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	130.694

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme, beliggende i Herning.

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast vurderes på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommene at udgøre 618 tkr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning og kendskabet til de nuværende årlige driftsomkostninger.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, mv. Afkastkravet på 4,75 % ligger indenfor det forventede generelle afkastkrav for tilsvarende udlejningsejendomme med lignende beliggenhed.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
kr.	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.633.063	215.250	7.772.062	8.848.313	
	8.633.063	215.250	7.772.062	8.848.313	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 5
Til sikkerhed for realkreditgæld på 8.633 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev i ejendomme på nominelt 9.225 tkr.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					6
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS for 2023 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, 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 af årets resultat

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

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.

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.