



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

ROARSVEJ 1, 7400 HERNING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2020

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 |
| Noter..... | 9-10 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 11-12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS
Roarsvej 1
7400 Herning

CVR-nr.: 39 12 45 64
Stiftet: 27. november 2017
Hjemsted: 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 22. juni 2020

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 1. januar - 31. december 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 22. juni 2020

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 budgetter 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 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2019 kr. | 2018 (13 mdr.) kr. |
|--|------|----------------|--------------------------|
| BRUTTOTAB..... | | -26.693 | -65.698 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -44.988 | -32.259 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | -71.681 | -97.957 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | 15.769 | 21.551 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | -55.912 | -76.406 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -55.912 | -76.406 |
| I ALT..... | | -55.912 | -76.406 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2019 kr. | 2018 (13 mdr.) kr. |
|---|----------|------------------|--------------------------|
| Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger.... | | 1.674.375 | 1.457.500 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 1.674.375 | 1.457.500 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 1.674.375 | 1.457.500 |
| Udsudte skatteaktiver..... | | 37.320 | 21.551 |
| Tilgodehavender..... | | 37.320 | 21.551 |
| Likvider..... | | 1 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 37.321 | 21.551 |
| AKTIVER..... | | 1.711.696 | 1.479.051 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud..... | | -132.318 | -76.406 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | -82.318 | -26.406 |
| Banklån..... | | 650.000 | 650.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 650.000 | 650.000 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 349.941 | 353.763 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 10.000 | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 784.073 | 491.694 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.144.014 | 855.457 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 1.794.014 | 1.505.457 |
| PASSIVER..... | | 1.711.696 | 1.479.051 |
| Usikkerhed ved going concern | 7 | | |

NOTER

| | 2019 kr. | 2018 (13 mdr.) kr. | Note | | |
|---|--------------------------|---|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 2) | | | | | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 12.379 | 10.666 | | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 32.609 | 21.593 | | | |
| | 44.988 | 32.259 | | | |
| Skat af årets resultat | | | 3 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | -15.769 | -21.551 | | | |
| | -15.769 | -21.551 | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 | | |
| | | Materielle anlægsaktiver under udførelse og forud- betalinger | | | |
| Kostpris 1. januar 2019..... | | 1.457.500 | | | |
| Tilgang..... | | 216.875 | | | |
| Kostpris 31. december 2019..... | | 1.674.375 | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..... | | 1.674.375 | | | |
| Egenkapital | | | 5 | | |
| | | Selskabs- kapital | Overført overskud | | |
| | | | I alt | | |
| Egenkapital 1. januar 2019..... | 50.000 | -76.406 | -26.406 | | |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -55.912 | -55.912 | | |
| Egenkapital 31. december 2019..... | 50.000 | -132.318 | -82.318 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 6 | |
| | 31/12 2019 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2018 gæld i alt | Kortfristet del primo |
| Banklån..... | 650.000 | 0 | 650.000 | 650.000 | 0 |
| | 650.000 | 0 | 650.000 | 650.000 | 0 |

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern**

7

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 budgetter i al væsentlighed overholdes.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS for 2019 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

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.

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