



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2022

---

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 1. januar - 31. december</b>	
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 20. juni 2022

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 2021 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 20. juni 2022

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.

### **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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>482.765</b>	<b>-72.927</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.393.205	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.875.970</b>	<b>-72.927</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-170.992	-162.491
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>3.704.978</b>	<b>-235.418</b>
Skat af årets resultat.....	2	-816.339	37.640
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.888.639</b>	<b>-197.778</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.888.639	-197.778
<b>I ALT</b> .....		<b>2.888.639</b>	<b>-197.778</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		12.789.474	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger....		0	7.754.697
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.789.474</b>	<b>7.754.697</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.789.474</b>	<b>7.754.697</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	74.960
Tilgodehavender.....		0	74.960
Likvider.....		130.444	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>130.444</b>	<b>74.960</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.919.918</b>	<b>7.829.657</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		2.558.543	-330.097
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.608.543</b>	<b>-280.097</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		741.379	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>741.379</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.828.313	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>8.828.313</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....		235.250	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	4.453.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder.....		330.683	3.646.568
Anden gæld.....		165.750	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>741.683</b>	<b>8.109.754</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.569.996</b>	<b>8.109.754</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.919.918</b>	<b>7.829.657</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-330.096	-280.096
Forslag til resultatdisponering.....		2.888.639	2.888.639
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>2.558.543</b>	<b>2.608.543</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	24.117	54.423	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	146.875	108.068	
	<b>170.992</b>	<b>162.491</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	816.339	-37.640	
	<b>816.339</b>	<b>-37.640</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forud- betalinger	3
Kostpris 1. januar 2021.....	0	7.754.697	
Overførsel.....	9.396.269	-9.396.269	
Tilgang.....	0	1.641.572	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>9.396.269</b>	<b>0</b>	
Årets værdireguleringer.....	3.393.205	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>3.393.205</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>12.789.474</b>	<b>0</b>	

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

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	12.789.474
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.393.205

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme, beliggende i Herning.

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

Det gennemsnitlige årlige forventede driftsafkast vurderes på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommene at udgøre 608 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
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.063.563	235.250	7.887.313	0	
	<b>9.063.563</b>	<b>235.250</b>	<b>7.887.313</b>	<b>0</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for realkreditgæld på 9.064 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev i ejendomme på nominelt 9.225 tkr.					
			<b>2021</b>	<b>2020</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS for 2021 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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 salgskomkostninger 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.