



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2021

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
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 25. juni 2021

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 2020 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, 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 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 25. juni 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOTAB.....		-72.927	-26.693
Andre finansielle omkostninger.....	1	-162.491	-44.988
RESULTAT FØR SKAT.....		-235.418	-71.681
Skat af årets resultat.....	2	37.640	15.769
ÅRETS RESULTAT.....		-197.778	-55.912
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-197.778	-55.912
I ALT.....		-197.778	-55.912

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger....		7.754.697	1.674.375
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.754.697	1.674.375
ANLÆGSAKTIVER.....		7.754.697	1.674.375
Udskudte skatteaktiver.....		74.960	37.320
Tilgodehavender.....		74.960	37.320
Likvider.....		0	1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		74.960	37.321
AKTIVER.....		7.829.657	1.711.696
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-330.097	-132.318
EGENKAPITAL.....		-280.097	-82.318
Banklån.....		0	650.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	0	650.000
Gæld til pengeinstitutter.....		4.453.186	349.941
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.646.568	784.073
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.109.754	1.144.014
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.109.754	1.794.014
PASSIVER.....		7.829.657	1.711.696
Usikkerhed ved going concern	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	-132.319	-82.319
Forslag til resultatdisponering.....		-197.778	-197.778
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	-330.097	-280.097

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	54.423	12.379	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	108.068	32.609	
	162.491	44.988	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	-37.640	-15.769	2
	-37.640	-15.769	
Materielle anlægsaktiver			
		Materielle anlægsaktiver under udførelse og forud- betalinger	3
Kostpris 1. januar 2020.....		1.674.375	
Tilgang.....		6.080.322	
Kostpris 31. december 2020.....		7.754.697	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		7.754.697	
Langfristede gældsforpligtelser			
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2019 gæld i alt
Banklån.....	0	0	650.000
	0	0	650.000
Usikkerhed ved going concern			
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 budgetter i al væsentlighed overholdes.			
		2020	2019
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		2	2
			6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kaj Munks Vænget 27 ApS for 2020 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, 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.