

Ejendomsselskabet Kalkstensvej ApS

**Blegevej 40
8800 Viborg**

CVR-nr: 41215542

ÅRSRAPPORT **1. januar 2023 til 31. december 2023**

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 31/5 2024


dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Kalkstensvej ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mønsted, den 31 / 5 2024

Direktion


Jeppe Frederiksen Bak


Rene Sigaard Madsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kalkstensvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kalkstensvej ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Stoholm, den 31 / 5 2024

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 10422183


Frans T. Dahl
statsautoriseret revisor
mne29469

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Kalkstensvej ApS
Blegevej 40
8800 Viborg

CVR-nr.: 41 21 55 42
Hjemsted: 791 - Viborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Jeppe Frederiksen Bak
Rene Sigaard Madsen

Pengeinstitut Spar Nord
Adelgade 8
7800 Skive

Revisor Dahl, Rask & Partnere
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestergade 3
7850 Stoholm Jyll

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning, køb og salg samt opførelse af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen.

Selskabet forventer egenkapitalen reetableret via indtjening de kommende år.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kalkstensvej ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”huslejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ved udlejning af huse/lejligheder indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen forfalder.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de direkte og indirekte omkostninger vedrørende årets huslejeindtægter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

Afskrivninger på egne opførte bygninger påbegyndes året efter færdiggørelse af byggeriet.

Mindre aktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	336.925	246.909
1 Personaleomkostninger.....	0	0
DRIFTSRESULTAT	336.925	246.909
Andre finansielle omkostninger	-449.846	-268.968
RESULTAT FØR SKAT	-112.921	-22.059
2 Skat af årets resultat.....	24.844	4.852
ÅRETS RESULTAT	-88.077	-17.207
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-88.077	-17.207
DISPONERET I ALT	-88.077	-17.207

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
3 Investeringsejendomme.....	14.499.737	8.433.508
Materielle anlægsaktiver.....	14.499.737	8.433.508
Udskudt skatteaktiv	73.119	48.275
Finansielle anlægsaktiver.....	73.119	48.275
ANLÆGSAKTIVER.....	14.572.856	8.481.783
Andre tilgodehavender	51.759	34.957
Tilgodehavender	51.759	34.957
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	51.759	34.957
AKTIVER	14.624.615	8.516.740

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat.....	-264.908	-176.831
EGENKAPITAL.....	-224.908	-136.831
Deposita.....	163.500	96.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	6.320.417	4.523.088
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	6.483.917	4.619.088
Kreditinstitutter	7.971.384	4.021.901
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	394.222	12.582
Kortfristede gældsforpligtelser	8.365.606	4.034.483
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	14.849.523	8.653.571
PASSIVER	14.624.615	8.516.740
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Selskabskapital primo.....	40.000	40.000
Selskabskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	-176.831	-159.624
Årets resultat.....	-88.077	-17.207
Overført resultat ultimo.....	-264.908	-176.831
EGENKAPITAL.....	-224.908	-136.831

NOTER

	2023	2022	
1 Personaleomkostninger			
Antal personer beskæftiget	0	0	
	<u> </u>	<u> </u>	
2 Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat	-24.844	-4.852	
Skat af årets resultat i alt	-24.844	-4.852	
	<u> </u>	<u> </u>	
3 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme	
Kostpris, primo		8.433.507	
Tilgang i årets løb		6.066.230	
Kostpris 31. december 2023		<u>14.499.737</u>	
Materielle anlægsaktiver i alt		14.499.737	
		<u> </u>	
		Restgæld efter 5 år	
4 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	
Deposita	96.000	163.500	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.523.088	6.320.417	0
	<u>4.619.088</u>	<u>6.483.917</u>	<u>0</u>
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for selskabets bank, er der givet pant på TDKK 4.000 i grunde og bygninger beliggende Kalkstensvej 1-4, Mønsted, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. dec. 2023 udgør t.kr 13.401.			