

## **Kirketorvet 20 ApS**

**Frisenholt 130  
8310 Tranbjerg J**

**CVR-nr. 42 03 10 89**

### **Årsrapport for 2022**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

2/5-2023

---

LARS ULRIK CHRISTENSEN  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Kirketorvet 20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg, den 13. april 2023

### Direktion

Lars Ulrik Christensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Kirketorvet 20 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Kirketorvet 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 13. april 2023

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kirketorvet 20 ApS  
Frisenholt 130  
8310 Tranbjerg J

CVR-nr.: 42 03 10 89

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Lars Ulrik Christensen, direktør

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

This document has esignatur Agreement-ID: 3dfdf1Ujzxt249792716

This document has esignatur Agreement-ID: 8bc970PsxSZ249924387

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom, herunder at drive fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 126.071, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 222.797.

Selskabet har en negativ egenkapital efter afslutningen af første regnskabsår. Ledelsen har forholdt sig hertil, og det er ledelsens opfattelse at egenkapitalen kan reetableres ved egen drift i de kommende år, alternativt ved kovertering af gæld til egenkapital

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirketorvet 20 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen. Disse omkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringssejendomme til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommen tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen fastlægges på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

For 2022 anses kostprisen som dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Andre eksterne omkostninger		-95.316	-76.247
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-95.316</b>	<b>-76.247</b>
Finansielle omkostninger		-30.755	-60.479
<b>Resultat før skat</b>		<b>-126.071</b>	<b>-136.726</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-126.071</b>	<b>-136.726</b>
Overført resultat		-126.071	-136.726
		<b>-126.071</b>	<b>-136.726</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>2.612.425</u>	<u>2.612.425</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.612.425</b></u>	<u><b>2.612.425</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.612.425</b></u>	<u><b>2.612.425</b></u>
Andre tilgodehavender		6.373	9.529
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.005</u>	<u>4.955</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>11.378</b></u>	<u><b>14.484</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>11.378</b></u>	<u><b>14.484</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>2.623.803</b></u>	<u><b>2.626.909</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>-262.797</u>	<u>-136.726</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>-222.797</u>	<u>-96.726</u>
Kreditinstitutter		1.397.850	1.274.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.750	9.420
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		<u>1.440.000</u>	<u>1.440.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.846.600</u>	<u>2.723.635</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.846.600</u>	<u>2.723.635</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>2.623.803</u>	<u>2.626.909</u>
Eventualaktiver	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Antal ansatte	4		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>2.612.425</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>2.612.425</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>2.612.425</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Tranbjerg J. Ejendommen er købt uden lejere og står pr. 31.12.2022 tom. Dagsværdien vurderes at svare til kostprisen.

### 2 Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på kr. 57.815 som ikke er indregnet som aktiv i årsrapporten, da aktivet ikke forventes at kunne udnyttes indenfor en kortere årrække.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 1.397.850 er der udstedt ejerpantebrev nom. kr. 1.300.000 med pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022 på kr. 2.612.425.

### 4 Antal ansatte

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Ulrik Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Ulrik Christensen

Direktør

ID: b709f559-711d-48e6-a368-6f126159e1cf

Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 12:03:35

Underskrevet med MitID



## Arne Kjær Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Arne Kjær Jørgensen

Revisor

ID: 53575210

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 12:06:22

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with eSignatur. Embedded in the document is the signed agreement document and a signed safe object for each signatory. The signed safe object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which ensures that the signatories do not have to preserve the document only. Prove for the signatory and validity of signatories can always be found as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all public certifications and laws for digital signatures. With signatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with eSignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has eSignatur Agreement-ID: 3dfdf1Ujzxt249792716

This document has eSignatur Agreement-ID: 8bc970PsxSZ249924387

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Ulrik Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Ulrik Christensen

Dirigent

ID: b709f559-711d-48e6-a368-6f126159e1cf

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2023 kl.: 13:21:57

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 8bc970PskSZZ49924387