



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KISAQ APS**  
**CEDERVEJ 6, 7400 HERNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. juni 2024

---

Bent Sparke

## 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**

<b>Selskabet</b>	Kisaq ApS Cedervej 6 7400 Herning
	CVR-nr.: 25 48 17 47 Stiftet: 1. juli 2000 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bent Sparke
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Dalgasgade 22 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kisaq 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 12. juni 2024

Direktion:

---

Bent Sparke

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Kisaq ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kisaq ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Herning, den 12. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Juulsgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46610

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en fabriks- og lagerejendom.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Selskabets udlejningsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi eller vurdering fra sagkyndig vurderingsmand. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

### 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>448.277</b>	<b>468.674</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.100.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.548.277</b>	<b>468.674</b>
Finansielle omkostninger.....	2	-173.257	-108.019
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.375.020</b>	<b>360.655</b>
Skat af årets resultat.....	3	-302.514	-79.354
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.072.506</b>	<b>281.301</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.072.506	281.301
<b>I ALT</b> .....		<b>1.072.506</b>	<b>281.301</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		6.000.000	4.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	6.000.000	4.900.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.000.000</b>	<b>4.900.000</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.000.000</b>	<b>4.900.000</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.071.400	-1.106
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.196.400</b>	<b>123.894</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		783.772	481.258
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>783.772</b>	<b>481.258</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.176.941	2.420.093
Gæld til pengeinstitutter.....		156.878	256.878
Deposita.....		142.432	135.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>2.476.251</b>	<b>2.812.621</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		239.666	241.327
Gæld til pengeinstitutter.....		1.218.059	1.160.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.005	19.031
Anden gæld.....		65.847	61.055
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.543.577</b>	<b>1.482.227</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.019.828</b>	<b>4.294.848</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.000.000</b>	<b>4.900.000</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	-1.106	123.894
Forslag til resultatdisponering.....		1.072.506	1.072.506
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.071.400</b>	<b>1.196.400</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	173.257	108.019	
	<b>173.257</b>	<b>108.019</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	302.514	79.354	
	<b>302.514</b>	<b>79.354</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		7.646.875	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>7.646.875</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-2.746.875	
Årets værdireguleringer.....		1.100.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>-1.646.875</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>6.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Industriejendom	
Dagsværdi 31. december 2023.....		6.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.100.000	

**Dagsværdi for industriejendom**

Industriejendommen er beliggende i Hernings industri kvarter og er fuldt udlejet. Industriejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre omkring 450 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 255 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 127 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på ca. 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende industriejendomme i Herning.

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.416.607	239.666	1.146.023	2.661.420
Gæld til pengeinstitutter.....	156.878	0	156.878	256.878
Deposita.....	142.432	0	142.432	135.650
	<b>2.715.917</b>	<b>239.666</b>	<b>1.445.333</b>	<b>3.053.948</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.417 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.000 tkr.

Ejerpantebrev på nom. 2.000 tkr. med pant i grunde og bygninger er stillet til sikkerhed for engagement med Sydbank.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kisaq ApS for 2023 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

### Huslejeindtægter

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 administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.