



## K/S Daugbjergvej 26, Århus

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 27493939

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.02.2023

---

**Claus Møller**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Daugbjergvej 26, Århus

Marselisborg Havnevej 52

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27493939

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Claus Møller, formand

Jesper Kaas Horsbøl

Per Christian Bie

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for K/S Daugbjergvej 26, Århus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 22.02.2023

## Bestyrelse

**Claus Møller**

formand

**Jesper Kaas Horsbøl**

**Per Christian Bie**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Daugbjergvej 26, Århus

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Daugbjergvej 26, Århus for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Århus, den 22.02.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

**Chris Middelhede**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne45823

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud på 1.145 t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet.

Selskabets egenkapital udgør herefter 55.230 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		2.739.246	5.182.573
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.048.958)	(5.000.000)
Andre eksterne omkostninger		(2.574.386)	(2.056.725)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(884.098)</b>	<b>(1.874.152)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(260.886)	(283.015)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.144.984)</b>	<b>(2.157.167)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.144.984)	(2.157.167)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.144.984)</b>	<b>(2.157.167)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		92.500.000	92.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>92.500.000</b>	<b>92.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>92.500.000</b>	<b>92.500.000</b>
Andre tilgodehavender		682.133	6.923
<b>Tilgodehavender</b>		<b>682.133</b>	<b>6.923</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.481.526</b>	<b>3.271.041</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.163.659</b>	<b>3.277.964</b>
<b>Aktiver</b>		<b>94.663.659</b>	<b>95.777.964</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		1.269.000	1.269.000
Overført overskud eller underskud		53.961.474	55.106.458
<b>Egenkapital</b>		<b>55.230.474</b>	<b>56.375.458</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.215.578	33.164.583
Deposita		2.788.094	850.293
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>34.003.672</b>	<b>34.014.876</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	1.949.340	1.953.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		153.509	37.749
Gæld til tilknyttede virksomheder		457.875	434.580
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.000.000	1.000.000
Anden gæld		1.868.789	1.962.301
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.429.513</b>	<b>5.387.630</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.433.185</b>	<b>39.402.506</b>
<b>Passiver</b>		<b>94.663.659</b>	<b>95.777.964</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.269.000	55.106.458	56.375.458
Årets resultat	0	(1.144.984)	(1.144.984)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.269.000</b>	<b>53.961.474</b>	<b>55.230.474</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	233.798	246.063
Renteomkostninger i øvrigt	24.766	34.765
Øvrige finansielle omkostninger	2.322	2.187
	<b>260.886</b>	<b>283.015</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	55.203.983
Tilgange	1.048.958
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>56.252.941</b>
Dagsværdireguleringer primo	37.296.017
Årets dagsværdireguleringer	(1.048.958)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>36.247.059</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>92.500.000</b>

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,50% pr. 31. december 2022 mod 5,40% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 9,0 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 4.513 kvm, der består primært af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Aarhus C. Den faktiske leje pr. kvm for ejendomme udgør 1.289 kr. mod 1.154 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen i forbindelse med til- og fraflytninger.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, der tidligst kan opsiges i 2024-2032, hvorefter der kan opsiges med 12 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 92.500 t.kr. mod 92.500 t.kr. sidste år. Efter tilgange på 1.049 t.kr. giver dette en ændring af dagsværdien på -1.049 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.949.340	1.953.000	31.215.578	24.622.710
Deposita	0	0	2.788.094	0
	<b>1.949.340</b>	<b>1.953.000</b>	<b>34.003.672</b>	<b>24.622.710</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 92.500 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.