



## K/S Sdr. Ringvej, Hobro

c/o Difko Administration A/S, Merkurvej 1 K, 7.  
7400 Herning  
CVR-nr. 29772592

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.03.2024

---

**Morten Bay**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Sdr. Ringvej, Hobro  
c/o Difko Administration A/S, Merkurvej 1 K, 7.  
7400 Herning

CVR-nr.: 29772592  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktionen i Sdr. Ringvej 10-12, Hobro ApS

Alan Jensen  
Jørn Eiler Vestergaard  
Bo Evald Kristensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for K/S Sdr. Ringvej, Hobro.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er komplementarens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15.03.2024

**Direktion i Sdr. Ringvej 10-12, Hobro ApS**

**Alan Jensen**

**Jørn Eiler Vestergaard**

**Bo Evald Kristensen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Sdr. Ringvej, Hobro

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sdr. Ringvej, Hobro for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

Kolding, den 15.03.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matrikel nr. 7fæ, Hobro Markjorder, Hobro, beliggende Søndre Ringvej 10-12, 9500 Hobro med et samlet areal på 3.009 m<sup>2</sup>.

Der henvises til note 2 vedrørende egne kapitalandele.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		1.969.749	1.855.727
Ejendomsomkostninger		(604.278)	(645.145)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.365.471</b>	<b>1.210.582</b>
Andre driftsomkostninger		(152.637)	(264.867)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.212.834</b>	<b>945.715</b>
Andre finansielle omkostninger		(602.135)	(510.672)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>610.699</b>	<b>435.043</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(100.000)	1.200.000
<b>Årets resultat</b>		<b>510.699</b>	<b>1.635.043</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		510.699	1.635.043
<b>Resultatdisponering</b>		<b>510.699</b>	<b>1.635.043</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		28.400.000	28.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>28.400.000</b>	<b>28.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.400.000</b>	<b>28.500.000</b>
Andre tilgodehavender		125.558	161.046
<b>Tilgodehavender</b>		<b>125.558</b>	<b>161.046</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>125.558</b>	<b>161.046</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.525.558</b>	<b>28.661.046</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	3	5.040.804	5.040.804
Øvrige reserver		14.725.084	14.495.082
Overført overskud eller underskud		(10.039.431)	(10.550.130)
<b>Egenkapital</b>		<b>9.726.457</b>	<b>8.985.756</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.572.391	10.189.370
Bankgæld		1.950.000	2.600.000
Deposita		608.698	608.698
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>12.131.089</b>	<b>13.398.068</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.266.979	1.261.621
Bankgæld		1.376.476	778.911
Leverandører af varer og tjenesteydelser		149.973	390.506
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5	3.602.498	3.602.498
Anden gæld		272.086	243.686
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.668.012</b>	<b>6.277.222</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.799.101</b>	<b>19.675.290</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.525.558</b>	<b>28.661.046</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.040.804	14.495.082	(10.550.130)	8.985.756
Kapitalforhøjelse	0	230.002	0	230.002
Årets resultat	0	0	510.699	510.699
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.040.804</b>	<b>14.725.084</b>	<b>(10.039.431)</b>	<b>9.726.457</b>

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	40.397.950
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.397.950</b>
Dagsværdireguleringer primo	(11.897.950)
Årets dagsværdireguleringer	(100.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(11.997.950)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.400.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en butiksejendom på beliggende i Hobro.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ejendommen er 100% udlejet på individuelle lejekontrakter.

Afkastkravet udgør 7,75% pr. 31.12.2023 (7,50% pr. 31.12.2022). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 0,9 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 9.438 kr./m<sup>2</sup>. Ekstern vurderingsmand har ikke medvirket ved vurderingen af ejendommen

## 3 Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds- kapital %
Kommanditselskabskapital	250	1.260.201	25,00
<b>Beholdning af egne kapitalandele</b>	<b>250</b>	<b>1.260.201</b>	<b>25,00</b>

Selskabet har ikke købt eller solgt egne kapitalandele i 2023.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	616.979	611.621	9.572.391	7.049.953
Bankgæld	650.000	650.000	1.950.000	0
Deposita	0	0	608.698	516.667
	<b>1.266.979</b>	<b>1.261.621</b>	<b>12.131.089</b>	<b>7.566.620</b>

#### 5 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse

Til fordel for bankgæld er der afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende selskabets gæld til kommanditister.

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

#### 7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	28.400.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(100.000)

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 28.400.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån samt bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter, tilbagetrædelseserklæring vedrørende investorelån samt pant i K/S-andele, herunder selskabets egne kapitalandele.

#### 9 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Sdr. Ringvej 10-12, Hobro ApS.

# 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.

## 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 huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og anvender en ekstern vurdering til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. Det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og markedsudvikling.

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 ejendommenes 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.

### Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelens nominelle værdi.

### 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.