

# Kontorado ApS

Adelgade 17, 8660 Skanderborg.

CVR-nr. 33639600

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2024.



---

Hanne Grøn  
Dirigent

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Vi har dags dato aflagt årsrapport for Kontorado ApS for regnskabsåret 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser forsat betingelserne for at fravælge revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 27. maj 2024.

**Direktionen**



Hanne Grøn  
Direktør

**Til den daglige ledelse i Kontorado ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kontorado ApS for regnskabsåret 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 Standard Board for Accountants' internationale retningslinier for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetance og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af dette, 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.

Skanderborg den 27. maj 2024.

**Revisions-Partner, registrerede revisorer**

cvr.nr. 6930 5210

  
Per K. Jensen  
registreret revisor

mne12352

**Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje investeringsejendomme, udlejning af erhvervslejemål samt drift og vedligeholdelse af disse.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkast på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Der henvises til note 2, for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdierne.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

### Nettoomsætningen

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i den regnskabsperiode, lejen vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til ejendomsdrift, skatter og afgifter, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider.

Solceller	15 år	Restværdi	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	Restværdi	0%

Mindre nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skatter

Årets aktuelle og ændring i udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra den afkastbaseret model som den beregnede kapitalværdi af fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.. Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for de pågældende ejendomstyper, ejendommenes beliggenhed, lejers bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed om, at den afkastbaseret model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v., eller ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

Årets nettoregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver investeringsejendom. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre immaterielle og materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, der er optaget i regnskabet til kostpris, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det der udtrykkes gennem de foretagne afskrivninger.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdvis pengestrømsgenererende enhed. Der nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til pålydende værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

**Gældsforpligtelser - generelt**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris.



	Note	2023 kr.	2022 t. kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.434.889</b>	<b>1.488</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		343.556	0
<b>Indtjeningsbidrag</b>		<b>1.778.445</b>	<b>1.488</b>
Afskrivninger		38.707	39
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>1.739.738</b>	<b>1.449</b>
Finansieringsindtægter		2.994	1
Finansieringsudgifter		221.311	192
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.521.421</b>	<b>1.258</b>
Skatter		337.184	272
<b>Årets resultat</b>		<b>1.184.237</b>	<b>986</b>
<b>Forslag til resultatdisponering :</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		244.000	230
Overført resultat		940.237	756
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.184.237</b>	<b>986</b>

	Note	31.12.23 kr.	31.12.22 t. kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	2	15.250.198	14.891
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	377.288	416
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>15.627.486</b>	<b>15.307</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.627.486</b>	<b>15.307</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		747	15
Andre tilgodehavender		38.972	65
Periodeafgrænsningsposter		14.192	3
<b>Tilgodehavender</b>		<b>53.911</b>	<b>83</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>102.491</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>156.402</b>	<b>83</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.783.888</b>	<b>15.390</b>

	Note	31.12.23 kr.	31.12.22 t. kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		4.985.534	4.045
Forslag til udbytte for regnskabsåret		244.000	230
<b>Egenkapital</b>		<b>5.309.534</b>	<b>4.355</b>
Hensættelser til udskudt skat		980.280	803
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>980.280</b>	<b>803</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.698.870	7.081
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.430.000	1.419
Anden gæld		646.808	577
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.775.678</b>	<b>9.077</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		453.172	823
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	39
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.807	39
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.835	77
Anden gæld		172.582	177
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>718.396</b>	<b>1.155</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	3	<b>9.494.074</b>	<b>10.232</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.783.888</b>	<b>15.390</b>
Dagsværdi	1		
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

	2023 kr.	2022 t. kr.
<b>1 Dagsværdi</b>		
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets ureal, ændr. indregn i res.opgørelsen
<u>Regnskabsposter indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 37 &amp; §38</u>		
Investeringsejendomme, beboelse	15.250.198	343.556
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	13.264.484	13.213
Årets tilgang	<u>15.892</u>	<u>51</u>
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>13.280.376</b>	<b>13.264</b>
Værdiregulering til dagsværdi primo	1.626.266	1.627
Årets værdiregulering	<u>343.556</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>1.969.822</b>	<b>1.627</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>15.250.198</u></b>	<b><u>14.891</u></b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejemetoden. Der henvises til beskrivelse i ledelsesberetningen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Selskabets investeringsejendomme består af 3 erhvervsejendomme i Skanderborg. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,53 % pr. 31.12.2023, mod 6,45% sidste år. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 1.083. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med tkr. 1.254.

### 3 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 5.850.456.

### 4 Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler hvorpå der påhviler fremtidige forpligtelser på i alt tkr. 238.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 7.208, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 15.250.