

## KS Ejendomme Viborg ApS

Hyldevej 7

8800 Viborg

CVR-nr. 33879393

### Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. marts 2022

---

Karsten Sørensen  
Dirigent

Registreret revisor Carsten Jensen • Midtpunktet • Vendersgade 1 B, 7000 Fredericia • Mobil 28 15 15 60  
CVR 25 59 39 95 • E-mail: [cj@ror-cj.dk](mailto:cj@ror-cj.dk) • [www.ror-cj.dk](http://www.ror-cj.dk)

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for KS Ejendomme Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. marts 2022

### **Direktion**

Karsten Sørensen  
Direktør

**KS Ejendomme Viborg ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i KS Ejendomme Viborg ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KS Ejendomme Viborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, 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.

Fredericia, den 17. marts 2022

### **Råd & Revision**

#### **Registreret Revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 25593995

Carsten Jensen  
Registreret revisor  
mne604

## KS Ejendomme Viborg ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KS Ejendomme Viborg ApS Hyldevej 7 8800 Viborg
CVR-nr.	33879393
Hjemsted	Viborg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Karsten Sørensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Råd & Revision Registreret Revisionsvirksomhed Vendersgade 1B, 1. Midtpunktet 7000 Fredericia
CVR-nr.	25593995

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i kapitalandele og andre værdipapirer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 2.681.658, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 12.024.570, og en egenkapital på kr. 3.824.213.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi mod tidligere til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Begrundelsen er, at dagsværdi vurderes at medføre mere retvisende resultater af selskabets ejendomme, som indkøbes med henblik på tilpasning og optimering af ejendommenes afkast. Kostprisen bliver derved mindre egnet til at opgøre de retvisende værdier, og erstattes af dagsværdier opgjort i h. t. den enkelte ejendoms aktuelle afkast.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital for 2020 (sammenligningstallene), da selskabets første investeringsejendom blev erhvervet i august 2020, og det vurderes derfor at reguleringer til dagsværdi på såvel denne ejendom som de i 2021 erhvervede ejendomme passende kan henføres fuldt ud som værdireguleringer realiseret i 2021.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KS Ejendomme Viborg ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi mod tidligere til kostpris med fradrag af afskrivninger. Begrundelsen er, at dagsværdi vurderes at medføre mere retvisende resultater af selskabets ejendomme, som indkøbes med henblik på tilpasning og optimering af ejendommenes afkast. Kostprisen bliver derved mindre egnet til at opgøre de retvisende værdier, og erstattes af dagsværdier opgjort i h. t. den enkelte ejendoms aktuelle afkast. Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital for 2020 (sammenligningstallene), da selskabets første investeringsejendom blev erhvervet i august 2020, og det vurderes derfor at reguleringer til dagsværdi på såvel denne ejendom som de i 2021 erhvervede ejendomme passende kan henføres fuldt ud som værdireguleringer realiseret i 2021.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder lejeindtægter ved udlejning af selskabets investeringsejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendom, reparation- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.



## Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>247.983</b>	<b>41.180</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.704.551	-8.448
Dagsværdiregulering af gæld		-1.276	-399
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>1.951.258</b>	<b>32.333</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.315.216	0
Finansielle indtægter		3.953	11.554
Finansielle omkostninger		-189.688	-13.407
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.080.739</b>	<b>30.480</b>
Skat af årets resultat		-399.081	2.288
<b>Årets resultat</b>		<b>2.681.658</b>	<b>32.768</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		57.200	56.500
Overført resultat		2.624.458	-23.732
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.681.658</b>	<b>32.768</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		12.022.750	2.005.302
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.022.750</b>	<b>2.005.302</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	238.784
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>238.784</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.022.750</b>	<b>2.244.086</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	534.659
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>534.659</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.820</b>	<b>3.561</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.820</b>	<b>538.220</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.024.570</b>	<b>2.782.306</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.687.013	1.062.555
Udbytte for regnskabsåret		57.200	56.500
<b>Egenkapital</b>		<b>3.824.213</b>	<b>1.199.055</b>
Hensættelser til udskudt skat		373.143	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>373.143</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.418.532	1.471.775
Deposita		106.777	36.787
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>1.525.309</b>	<b>1.508.562</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		54.519	54.629
Gæld til banker		6.155.620	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	12.500
Selskabsskat		25.938	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		35.755	0
Forbrugsregnskaber		5.073	7.560
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.301.905</b>	<b>74.689</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.827.214</b>	<b>1.583.251</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.024.570</b>	<b>2.782.306</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## KS Ejendomme Viborg ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	1.062.555	56.500	1.199.055
Betalt udbytte			-56.500	-56.500
Årets resultat		2.624.458	57.200	2.681.658
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>3.687.013</b>	<b>57.200</b>	<b>3.824.213</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2021	2020	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.418.532	54.519	1.237.190
Deposita	106.777		106.777
	<b>1.525.309</b>	<b>54.519</b>	<b>1.343.967</b>

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut samt banker, er der givet pant i investeringeejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 12.023.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Karsten Sørensen

### Direktør

På vegne af: KS Ejendomme Viborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-668814419081

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-17 12:30:05 UTC

NEM ID 

## Carsten Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: Råd & Revision

Serienummer: CVR:25593995-RID:54363176

IP: 91.189.xxx.xxx

2022-03-17 12:31:13 UTC

NEM ID 

## Karsten Sørensen

### Dirigent

På vegne af: KS Ejendomme Viborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-668814419081

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-03-17 12:49:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZL6XB-EWX1Q-O4ZAE-F70NWW-VH38Z-YQ6P8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>