

# **KS Ejendomme Viborg ApS**

**Hyldevej 7  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 33 87 93 93**

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juli 2024

---

**Karsten Sørensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. juni 2024

### **Direktion**

Karsten Sørensen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KS Ejendomme Viborg ApS  
Hyldevej 7  
8800 Viborg

CVR-nr.: 33 87 93 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Karsten Sørensen, direktør

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank  
Dalgsgade 30  
7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde aktier og anparter samt aktiviteter i tilknytning hertil

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 45.898, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 3.897.159.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>487.255</b>	<b>492.812</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>487.255</b>	<b>492.812</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>-46.880</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>487.255</b>	<b>445.932</b>
Finansielle indtægter		12	0
Finansielle omkostninger		<u>-425.903</u>	<u>-231.312</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>61.364</b>	<b>214.620</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-15.466</u>	<u>-47.964</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>45.898</u></b>	<b><u>166.656</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		61.000	58.900
Overført resultat		<u>-15.102</u>	<u>107.756</u>
		<b><u>45.898</u></b>	<b><u>166.656</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.000.000</b></u>	<u><b>12.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.000.000</b></u>	<u><b>12.000.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>3.800</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.800</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>10.323</b></u>	<u><b>17.250</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>14.123</b></u>	<u><b>17.250</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>12.014.123</b></u></u>	<u><u><b>12.017.250</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.756.159	3.794.768
Foreslået udbytte for regnskabsåret		61.000	58.900
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.897.159</u></b>	<b><u>3.933.668</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		386.336	362.829
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>386.336</u></b>	<b><u>362.829</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.312.757	1.365.396
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.312.757</u></b>	<b><u>1.365.396</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	54.264	54.409
Banker		6.046.564	6.051.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		76.572	15.171
Selskabsskat		11.466	58.278
Anden gæld		61.549	27.368
Deposita		142.456	124.056
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.417.871</u></b>	<b><u>6.355.357</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.730.628</u></b>	<b><u>7.720.753</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.014.123</u></b>	<b><u>12.017.250</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	3.771.261	58.900	3.910.161
Betalt ordinært udbytte	0	0	-58.900	-58.900
Årets resultat	0	-15.102	61.000	45.898
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>3.756.159</b>	<b>61.000</b>	<b>3.897.159</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	15.466	58.278
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-10.314</u>
	<u><b>15.466</b></u>	<u><b>47.964</b></u>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	<u>10.350.777</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>10.350.777</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	<u>1.649.223</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>1.649.223</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>12.000.000</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 4 beboelsesejendomme i Viborg. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af en afkastbaseret model. Der er fastsat etvægtet afkastkrav på 5,75%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages der udgangspunkt i den forventede lejeindtægt ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret fra sidste år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.312.957</u>	<u>1.367.021</u>	<u>54.264</u>	<u>1.129.152</u>
	<b><u><u>1.312.957</u></u></b>	<b><u><u>1.367.021</u></u></b>	<b><u><u>54.264</u></u></b>	<b><u><u>1.129.152</u></u></b>

## **Noter**

### **5 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut samt banker, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 12.000.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for KS Ejendomme Viborg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

I forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten for 2023 er det konstateret, at de der fejlagtigt var foretaget værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser over resultatopgørelsen i 2022.

Sammenligningstal er tilpasset ovenstående vedrørende ovenstående korrektioner.

Fejlen i 2022 har ingen indflydelse på resultat, balancesum eller egenkapital i 2023.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, omkostninger til udlejningsejendomme, samt administrationsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

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

##### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netorealiseringsværdi.

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.

## **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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.