

# K/S Toldboden 1, 4A

Toldboden 1, 4.A., 8800 Viborg

CVR-nr. 37 87 91 42

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2024.

---

Lars Agergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance  | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 11          |

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Toldboden 1, 4A.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 4. marts 2024

### Direktion

Lars Agergaard

Hanne Wøldike Gade

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kommanditisterne i K/S Toldboden 1, 4A

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Toldboden 1, 4A for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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 opstillingen 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.

Aalborg, den 4. marts 2024

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor  
mne27739

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | K/S Toldboden 1, 4A<br>Toldboden 1, 4.A.<br>8800 Viborg                           |
|                        | CVR-nr.: 37 87 91 42  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Lars Agergaard<br>Hanne Wøldike Gade  |
| <b>Revisor</b>         | Redmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg |
| <b>Bankforbindelse</b> | Jyske Bank  |

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og drive ejerlejlighed nr. 7, beliggende Toldboden 1, 4A, 8800 Viborg.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 502.137 mod 493.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 173.939 mod 449.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                              | 2023<br>kr.    | 2022<br>t.kr. |
|--|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>502.137</b> | <b>493</b>    |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -290.000       | 0             |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>212.137</b> | <b>493</b>    |
| Andre finansielle indtægter              | 33             | 0             |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger        | -38.231        | -44           |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>173.939</b> | <b>449</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |               |
| Overføres til overført resultat          | 173.939        | 449           |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>173.939</b> | <b>449</b>    |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                 | 2023                    | 2022                |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>kr.</u>              | <u>t.kr.</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                         |                     |
| 2 Investeringsejendomme        | 7.470.000               | 7.760               |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.470.000</u>        | <u>7.760</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>7.470.000</u></b> | <b><u>7.760</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                         |                     |
| Andre tilgodehavender          | <u>6</u>                | <u>0</u>            |
| Tilgodehavender i alt          | <u>6</u>                | <u>0</u>            |
| Likvide beholdninger           | <u>45.450</u>           | <u>17</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>45.456</u></b>    | <b><u>17</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>7.515.456</u></b> | <b><u>7.777</u></b> |



## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                         | 2023             | 2022         |
|---|------------------|--------------|
| <u>Note</u>                             | <u>kr.</u>       | <u>t.kr.</u> |
| <b>Egenkapital</b>                      |                  |              |
| Overført resultat                       | 2.789.404        | 2.615        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                | <b>2.789.404</b> | <b>2.615</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>               |                  |              |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter        | 1.903.506        | 2.266        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt   | 1.903.506        | 2.266        |
| Kortfristet del af langfristet gæld     | 370.600          | 370          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder       | 2.365.562        | 2.441        |
| Anden gæld                              | 86.384           | 85           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt   | 2.822.546        | 2.896        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>4.726.052</b> | <b>5.162</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                   | <b>7.515.456</b> | <b>7.777</b> |
| <br>                                    |                  |              |
| 5 Oplysninger om dagsværdi              |                  |              |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser |                  |              |
| 6 Eventualposter                        |                  |              |

## Noter

|  | 2023<br>kr.      | 2022<br>t.kr. |
|--|------------------|---------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                  |               |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 2.340            | 2             |
| Andre finansielle omkostninger                     | 35.891           | 42            |
|  | <b>38.231</b>    | <b>44</b>     |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                    |                  |               |
| Kostpris primo                                     | 7.349.230        | 7.349         |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             | <b>7.349.230</b> | <b>7.349</b>  |
| Regulering til dagsværdi primo                     | 410.770          | 411           |
| Årets regulering til dagsværdi                     | -290.000         | 0             |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>             | <b>120.770</b>   | <b>411</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                | <b>7.470.000</b> | <b>7.760</b>  |

Virksomhedens investeringsejendom består af 1 ejerlejlighed beliggende i Viborg.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (kontor), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|                          | 31/12 2023 | 31/12 2022 |
|--------------------------|------------|------------|
| Afkastkrav, erhverv      | 6,85%      | 6,5%       |
| Tomgangsprocent, erhverv | 0,0%       | 0,0%       |

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.470 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 510 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 580 t.kr.

### 3. Gæld til realkreditinstitutter

|   |                  |              |
|---|------------------|--------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt    | 2.274.106        | 2.636        |
| Heraf forfalder inden for 1 år          | <u>-370.600</u>  | <u>-370</u>  |
|   | <b>1.903.506</b> | <b>2.266</b> |
| <br>                                    |                  |              |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>465.600</u>   | <u>838</u>   |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.324 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.470 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 40 t.kr. til sikkerhed for Ejerforening. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 5. Oplysninger om dagsværdi

|  |  |
|--|--|
|  | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|  | <hr/>                                      |
| Dagsværdi ultimo   | 7.470.000                                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-290.000</u>                            |

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Toldboden 1, 4A er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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