

## **K/S Vestergade 21, Silkeborg**

**Allerødvej 30  
3450 Allerød**

**CVR-nr. 40 87 07 84**

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 20. marts 2024

---

Mogens V. Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Vestergade 21, Silkeborg.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 20. marts 2024

### Direktion

Mogens V. Pedersen

### Bestyrelse

Flemming Meldgård  
formand

Mogens V. Pedersen

Hans Østergaard Kristensen

Jens Theodor Kongsgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i K/S Vestergade 21, Silkeborg*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vestergade 21, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. marts 2024

### **Rödl & Partner Danmark**

Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 39 18 86 78

Claus D. Bishaw-Witt  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10028

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Vestergade 21, Silkeborg  
Allerødvej 30  
3450 Allerød

CVR-nr.: 40 87 07 84

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 18. oktober 2019

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Allerød

### Bestyrelse

Flemming Meldgård, formand  
Mogens V. Pedersen  
Hans Østergaard Kristensen  
Jens Theodor Kongsgaard

### Direktion

Mogens V. Pedersen

### Revision

Rödl & Partner Danmark  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 40H, 2.  
1264 København K

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 20. marts 2024

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i og drive ejendommen beliggende Vestergade 21, 8600 Silkeborg.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom indregnes til dagsværdi. Dagsværdi måles på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Den beregnede dagsværdi er blandt andet følsom overfor ændringer i den anvendte afkastprocent for den pågældende ejendom og fastsættelse af dagsværdien er således forbundet med usikkerhed, der kan være væsentlig.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 301.010, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.845.656.

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vestergade 21, Silkeborg for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter omfatter huslejeindtægter, der indregnes over lejeperioden i henhold til indgåede lejekontrakter.

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, der er medgået til drift af selskabets ejendom, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, el, vand og varme m.v.

### **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**

Selskabet er et transparent selskab, der medfører, at selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, men skattepligten påhviler de enkelte deltagere. Der er derfor ikke indregnet skatter i årsregnskabet.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsjendom***

Materielle anlægsaktiver omfatter selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendommen til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendommen er pr. balancedagen fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita m.v., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 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.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b><u>722.183</u></b>	<b><u>797.667</u></b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-23.040</u>	<u>684.653</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b><u>699.143</u></b>	<b><u>1.482.320</u></b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-398.133</u>	<u>-357.869</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>301.010</u></u></b>	<b><u><u>1.124.451</u></u></b>
Overført resultat		<u>301.010</u>	<u>1.124.451</u>
		<b><u><u>301.010</u></u></b>	<b><u><u>1.124.451</u></u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>19.300.000</u>	<u>19.323.040</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>19.300.000</u></b>	<b><u>19.323.040</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>19.300.000</u></b>	<b><u>19.323.040</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.351	0
Andre tilgodehavender		23.932	48.558
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.148</u>	<u>12.002</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>44.431</u></b>	<b><u>60.560</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>44.431</u></b>	<b><u>60.560</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>19.344.431</u></b>	<b><u>19.383.600</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Stamkapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		1.845.656	1.544.646
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>4.845.656</u></b>	<b><u>4.544.646</u></b>
Ansvarlig lånekapital		3.397.624	3.297.332
Gæld til realkreditinstitutter		7.941.252	8.206.672
Deposita		388.535	378.941
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>11.727.411</u></b>	<b><u>11.882.945</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	290.963	288.982
Banker		2.272.287	2.509.527
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.625	45.720
Anden gæld		202.286	87.561
Periodeafgrænsningsposter		3.203	24.219
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.771.364</u></b>	<b><u>2.956.009</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>14.498.775</u></b>	<b><u>14.838.954</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>19.344.431</u></b>	<b><u>19.383.600</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	3.000.000	1.544.646	4.544.646
Årets resultat	0	301.010	301.010
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>1.845.656</u></b>	<b><u>4.845.656</u></b>



**Noter**

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Bankrenter	130.035	71.449
Garantiprovision	0	42.411
Gældsbev.	100.292	97.332
Prioritetsrenter	<u>167.806</u>	<u>146.677</u>
	<b><u>398.133</u></b>	<b><u>357.869</u></b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>18.638.387</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>18.638.387</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		684.653
Årets værdireguleringer		<u>-23.040</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>661.613</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>19.300.000</u></b>
<b>3 Egenkapital</b>		
består af 3.000 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.		

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	3.297.332	3.397.624	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.495.654	8.232.215	290.963	1.183.954
Deposita	378.941	388.535	0	0
	<b>12.171.927</b>	<b>12.018.374</b>	<b>290.963</b>	<b>1.183.954</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 8.232 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 19.300 tkr.