



## K/S Bolig Funder Kirkevej Silkeborg

Sønderhøj 8, 3.  
8260 Viby J  
CVR-nr. 41874031

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.03.2024

---

**Lykke Gamby**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Bolig Funder Kirkevej Silkeborg

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 41874031

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

John Lennart Boutrup, formand

Kim Breyen

Anders Christensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for K/S Bolig Funder Kirkevej Silkeborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.03.2024

## Bestyrelse

**John Lennart Boutrup**  
formand

**Kim Breyen**

**Anders Christensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i K/S Bolig Funder Kirkevej Silkeborg

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bolig Funder Kirkevej Silkeborg for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 07.03.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

### **Jonas Thøstesen Svensson**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Funder Trindager, 8600 Silkeborg.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 7 t.kr., hvilket er utilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.736.816</b>	<b>1.698.156</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.400.000)	(200.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>336.816</b>	<b>1.498.156</b>
Andre finansielle indtægter		14.512	0
Andre finansielle omkostninger	1	(357.877)	(385.071)
<b>Årets resultat</b>		<b>(6.549)</b>	<b>1.113.085</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		(1.206.549)	(86.915)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(6.549)</b>	<b>1.113.085</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		41.400.000	42.800.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>41.400.000</b>	<b>42.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.400.000</b>	<b>42.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	32.710
Periodeafgrænsningsposter		87.960	99.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>87.960</b>	<b>131.710</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>997.964</b>	<b>759.644</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.085.924</b>	<b>891.354</b>
<b>Aktiver</b>		<b>42.485.924</b>	<b>43.691.354</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		11.710.000	11.710.000
Overført overskud eller underskud		(194.232)	1.012.317
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>12.715.768</b>	<b>13.922.317</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.363.397	28.572.239
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>28.363.397</b>	<b>28.572.239</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	215.212	215.290
Deposita		579.718	618.794
Modtagne forudbetalinger fra kunder		262.058	260.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.056	88.077
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.715	14.411
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		300.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.406.759</b>	<b>1.196.798</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.770.156</b>	<b>29.769.037</b>
<b>Passiver</b>		<b>42.485.924</b>	<b>43.691.354</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	11.710.000	1.012.317	1.200.000	13.922.317
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(1.200.000)	(1.200.000)
Årets resultat	0	(1.206.549)	1.200.000	(6.549)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>11.710.000</b>	<b>(194.232)</b>	<b>1.200.000</b>	<b>12.715.768</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	304	411
Renteomkostninger i øvrigt	347.573	374.660
Øvrige finansielle omkostninger	10.000	10.000
	<b>357.877</b>	<b>385.071</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	33.787.119
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.787.119</b>
Dagsværdireguleringer primo	9.012.881
Årets dagsværdireguleringer	(1.400.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>7.612.881</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>41.400.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,78% pr. 31.12.2023, mod 4,53% sidste år.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,8 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,7 mio. kr.

Den forventede leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år udgør 1.089 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 2.246 m<sup>2</sup>.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat på ejendommen på 1.940 t.kr. For ejendommen er værdien af deposita på 795 t.kr. tillagt ejendomsværdien krone for krone.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	215.212	215.290	28.363.397	27.600.287
	<b>215.212</b>	<b>215.290</b>	<b>28.363.397</b>	<b>27.600.287</b>

### 4 Eventualforpligtelser

#### Hæftelsesforpligtelse

Selskabet er et kommanditselskab og har derfor en komplementar, Funder Kirkevej Silkeborg Komplementar ApS.

Komplementaren hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Derfor er kommanditselskabet forpligtet til årligt at honorere komplementaren med 10 t.kr.

#### Ejendoms-, og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 01.01.2027.

- Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 01.01.2027.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 504 t.kr.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst realkreditpantebrev på i alt 29.120 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 3.880 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 41.400 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.