

**Købmand Ejendomme ApS  
Engesvangvej 9  
Kragelund  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 43 30 20 94**

---

**Årsrapport for 2023**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 13. februar 2024

---

Thomas Busk Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Købmand Ejendomme 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.

Silkeborg, den 13. februar 2024

### Direktion

Thomas Busk Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Købmand Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Købmand Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 13. februar 2024

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Frank Lynge Jensen  
Registreret revisor  
mne10948

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Købmand Ejendomme ApS  
Engesvangvej 9  
Kragelund  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 43 30 20 94

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Silkeborg

### Direktion

Thomas Busk Nielsen, direktør

### Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udleje erhvervslokaler.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 131.008, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 214.508.

### 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 Købmand Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterneomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes i takt med at de optjenes i henhold til indgåetlejekontrakt.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder indtægter fra udført arbejde.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	25 år	0-50 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 nettorealiseringsværdi.

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.

### 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 netto-preneuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>262.883</b>	<b>79.142</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-50.456</u>	<u>-15.916</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>212.427</b>	<b>63.226</b>
Finansielle omkostninger		<u>-44.406</u>	<u>-7.457</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>168.021</b>	<b>55.769</b>
Skat af årets resultat		<u>-37.013</u>	<u>-12.269</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>131.008</u></b>	<b><u>43.500</u></b>
Overført resultat		<u>131.008</u>	<u>43.500</u>
		<b><u>131.008</u></b>	<b><u>43.500</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.694.952	1.478.525
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.694.952</b>	<b>1.478.525</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.694.952</b>	<b>1.478.525</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.260	25.000
Andre tilgodehavender		0	5.599
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.260</b>	<b>30.599</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58.679</b>	<b>57.145</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>88.939</b>	<b>87.744</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.783.891</b>	<b>1.566.269</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		174.508	43.500
<b>Egenkapital</b>		<b>214.508</b>	<b>83.500</b>
Hensættelse til udskudt skat		18.834	7.642
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>18.834</b>	<b>7.642</b>
Andre kreditinstitutter		996.650	197.195
Gældsbreve		1.200.000	1.200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>2.196.650</b>	<b>1.397.195</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	5.570	27.805
Banker		249.857	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		37.500	37.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.105	8.000
Selskabsskat		0	4.627
Skyldigt sambeskatningsbidrag		25.828	0
Anden gæld		22.039	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>353.899</b>	<b>77.932</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.550.549</b>	<b>1.475.127</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.783.891</b>	<b>1.566.269</b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

**Egenkapitaloppgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	43.500	83.500
Årets resultat	0	131.008	131.008
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>174.508</b>	<b>214.508</b>

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	225.000	1.002.220	5.570	721.864
Gældsbreve	1.200.000	1.200.000	0	1.148.000
	<b>1.425.000</b>	<b>2.202.220</b>	<b>5.570</b>	<b>1.869.864</b>

### 2 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsgæld t.kr. 1.723, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.695.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Busk Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: 4bc8cd20-9524-411f-8ed4-7a99f6b8119f

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 09:17:59

Underskrevet med MitID



## Frank Lyng Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Lyng Jensen

Revisor

ID: ea6b8007-0184-450f-a7c8-50178efc2ac9

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 09:51:51

Underskrevet med MitID



## Thomas Busk Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: 4bc8cd20-9524-411f-8ed4-7a99f6b8119f

Tidspunkt for underskrift: 16-02-2024 kl.: 10:10:18

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 83389bqXJwq251564165

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).