

## KVIK Ejendomme Herning ApS

Trælundvej 8  
7400 Herning

CVR-nr. 36506881

### Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. maj 2024

Johnny S. Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for KVIK Ejendomme Herning ApS.

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

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 13. maj 2024

### **Direktion**

Thomas S. Nielsen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Johnny S. Nielsen  
Formand

Thomas S. Nielsen  
Medlem

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i KVIK Ejendomme Herning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KVIK Ejendomme Herning ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Herning, den 13. maj 2024

**ANKER HØST**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
Registreret revisor  
mne16922

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KVIK Ejendomme Herning ApS Trælundvej 8 7400 Herning
E-mail	ts@kvikren.dk
CVR-nr.	36506881
Stiftelsesdato	2. februar 2015
Hjemsted	Herning
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Johnny S. Nielsen Thomas S. Nielsen, Direktør
<b>Direktion</b>	Thomas S. Nielsen
<b>Revisor</b>	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning
Telefon	97 12 13 77
E-mail	mail@ankerhost.dk
Hjemmeside	www.ankerhost.dk
CVR-nr.	31626536
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Thy Sølvgade 24 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at udbyde udlejningejendomme til leje samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 55.343, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 3.680.622, og en egenkapital på kr. -252.333.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Selskabets egenkapital er tabt. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere egenkapitalen inden for en rimelig tidshorisont via egen indtjening.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for KVIK Ejendomme Herning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger.

### **Ejendommenes drift**

Ejendommenes drift omfatter lejeindtægter fratrukket direkte henførbare omkostninger såsom ejendomsskatter, bygningsforsikringer, vedligeholdelse, forbrugsafgifter og mæglerhonorar til udlejning af boligerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-6 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om

## **Anvendt regnskabspraksis**

der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Varebeholdninger**

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger, når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>212.416</b>	<b>219.119</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-103.551	-96.927
<b>Driftsresultat</b>		<b>108.865</b>	<b>122.192</b>
Andre finansielle indtægter		168.848	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-115.612	-117.216
Andre finansielle omkostninger		-91.149	-35.048
<b>Resultat før skat</b>		<b>70.952</b>	<b>-30.072</b>
Skat af årets resultat	2	-15.609	6.628
<b>Årets resultat</b>		<b>55.343</b>	<b>-23.444</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		55.343	-23.444
<b>Resultatdisponering</b>		<b>55.343</b>	<b>-23.444</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.560.636	3.651.387
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.533	37.333
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.585.169</b>	<b>3.688.720</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.585.169</b>	<b>3.688.720</b>
Råvarer og hjælpematerialer		12.750	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>12.750</b>	<b>0</b>
Udskudte skatteaktiver		73.828	51.047
Andre tilgodehavender		966	966
Periodeafgrænsningsposter		5.866	24.297
<b>Tilgodehavender</b>		<b>80.660</b>	<b>76.310</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.043</b>	<b>8.431</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>95.453</b>	<b>84.741</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.680.622</b>	<b>3.773.461</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023	2022
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-302.333	-357.674
<b>Egenkapital</b>		<b>-252.333</b>	<b>-307.674</b>
Gæld til realkreditinstitutter		517.672	636.797
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.932.857	2.978.310
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.450.529</b>	<b>3.615.107</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		10.200	22.800
Gæld til banker		307.007	305.191
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.150	16.125
Selskabsskat		38.390	14.696
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		24.779	23.716
Deposita		77.900	80.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>482.426</b>	<b>466.028</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.932.955</b>	<b>4.081.135</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.680.622</b>	<b>3.773.461</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-357.676	-307.676
Årets resultat	0	55.343	55.343
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>-302.333</b>	<b>-252.333</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2023	2022	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af skattepligtig indkomst	38.390	0	
Regulering af udskudt skat	-22.781	-21.324	
Sambeskatningsbidrag	0	14.696	
	<b>15.609</b>	<b>-6.628</b>	
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	517.672	10.200	475.000
Gæld til KVIK Rengøring Herning ApS	2.932.857	0	0
	<b>3.450.529</b>	<b>10.200</b>	<b>475.000</b>

**4. Usikkerhed om going concern**

Selskabet har tabt over halvdelen af virksomhedskapitalen. Selskabet forventer dog ved øget omsætning, samt reduktion af omkostninger at kunne reetablere virksomhedskapitalen inden for en rimelig tidshorisont.

Selskabets ejere har tilkendegivet fortsat finansiel støtte frem til godkendelsen af næste årsrapport.

Det er ledelsens opfattelse, at der for regnskabsåret 2024 vil være et væsentligt forbedret resultat i forhold til indeværende år.

På grundlag af ovenstående aflægges årsregnskabet efter going concern.

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Kvik Rengøring Herning ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til Sparekassen Thy er der givet underpant i ejerpantebrev på 900.000 kr. i grunde og bygninger, som regnskabsmæssig har en bogført værdi pr. statusdagen på kr. 1.568.506.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. kr. 770.000, er der givet pant i grunde og bygninger, som regnskabsmæssig har en bogført værdi pr. statusdagen på kr. 1.006.825.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Johnny S. Nielsen**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: johny@hotmail.dk

IP: 188.181.xxx.xxx

2024-05-17 11:21:08 UTC



**Thomas Studsgaard Nielsen**

**Direktør**

Serienummer: 5df5d422-c4c7-4a49-bf6c-0ff158c71f8f

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-05-19 07:41:15 UTC



**Thomas Studsgaard Nielsen**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 5df5d422-c4c7-4a49-bf6c-0ff158c71f8f

IP: 212.237.xxx.xxx

2024-05-19 07:41:15 UTC



**Flemming Brunsgaard Mørup**

**Registreret revisor**

Serienummer: 5fe10cc1-9f61-4e83-9ccc-d9b570f0a8d7

IP: 87.56.xxx.xxx

2024-05-19 09:50:29 UTC



**Johnny S. Nielsen**

**Dirigent**

Serienummer: johny@hotmail.dk

IP: 188.181.xxx.xxx

2024-05-21 06:21:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**