

---

# ApS KBUS 8 NR. 2828

**CVR-nr.: 11881742**

Enghaverne 1  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**02/01/2024**

---

**Leif Aasten**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ApS KBUS 8 NR. 2828  
Enghaverne 1  
8800 Viborg  
e-mailadresse: leif@revision-viborg.dk  
CVR-nr.: 11881742  
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

**Bankforbindelse** Ringkjøbing Landbobank  
Gravene 18  
8800 Viborg

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 for ApS KBUS 8 NR. 2828.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viborg, den 13/12/2023

## Direktion

Thomas Kærgaard Thomassen

Leif Aasten

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejning af boliger m.v.

Selskabets eneste aktiv er en udlejningsejendom med 14 boliglejemål, beliggende Vestergade 46 A-C, Horsens.

Selskabet er gennem datterselskabet Ejendomsselskabet Sct. Mikkel Viborg ApS medejer af en ejerlejlighed i Viborg.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2022/2023 udgør kr. 89.829, hvilket anses for tilfredsstillende.

I årsrapporten er ejendommens værdi fastsat til kr. 8.900.000, hvilken værdi skønnes at være realistisk, bedømt udfra salgspriser på sammenlignende ejendomme i Horsens, og en foretaget vurdering i september 2020 af en lokalkendt ejendomsmægler.

Som grundlag for værdiansættelsen har også været, at selskabet i de foregående 2 regnskabsår har afholdt kr. 349.130 til en istandsættelse og indretning af et udvidet lejemål i sidebygningen, mens der også indgår udgifter, som relaterer sig til opfyldelse af et myndighedspåbud om separering af kloakeringen på ejendommen i Horsens.

I forbindelse hermed er der stillet lånekapital til rådighed overfor ApS KBUS 8 NR. 2828 af Leif Aasten m.fl., og udlagt overfor advokat, håndværkere m.fl.. Samlet beløb indgår under gæld til selskabsdeltagere og ledelse med kr. 341.652.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

### **GENERELT**

Årsregnskabet for ApS KBUS 8 NR. 2828 for 2022/2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

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

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers resultater efter skat.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

#### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **BALANCEN**

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

#### **Tilgodehavender**

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

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller

ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

**Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

|  | Note | 2022/23        | 2021/22        |
|--|------|----------------|----------------|
|  |      | kr.            | kr.            |
| Nettoomsætning                                   |      | 723.751        | 728.100        |
| Eksterne omkostninger                            |      | -312.067       | -327.687       |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |      | <b>411.684</b> | <b>400.413</b> |
| Personaleomkostninger                            |      | -60.000        | -60.000        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>          |      | <b>351.684</b> | <b>340.413</b> |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver |      | 22.922         | 23.071         |
| Andre finansielle indtægter                      |      | 3.296          | 3.995          |
| Øvrige finansielle omkostninger                  |      | -270.363       | -229.365       |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                |      | <b>107.539</b> | <b>138.114</b> |
| Skat af årets resultat                           |      | -17.710        | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>89.829</b>  | <b>138.114</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |      |                |                |
| Overført resultat                                |      | 89.829         | 138.114        |
| <b>I alt</b>                                     |      | <b>89.829</b>  | <b>138.114</b> |

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

|   | Note | 2022/23          | 2021/22          |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | kr.              | kr.              |
| Grunde og bygninger                         |      | 8.900.000        | 8.900.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       |      | <b>8.900.000</b> | <b>8.900.000</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder    |      | 295.671          | 272.749          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>295.671</b>   | <b>272.749</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>9.195.671</b> | <b>9.172.749</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 0                | 0                |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Likvide beholdninger                        |      | 0                | 0                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                        |      | <b>9.195.671</b> | <b>9.172.749</b> |

## Balance 30. juni 2023

### Passiver

|   | Note | 2022/23          | 2021/22          |
|---|------|------------------|------------------|
|   |      | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.                             |      | 400.000          | 400.000          |
| Overkurs ved emission                               |      | 600.000          | 600.000          |
| Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse            |      | 174.165          | 174.165          |
| Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver |      | 500.418          | 500.418          |
| Overført resultat                                   |      | -30.486          | -120.315         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                            |      | <b>1.644.097</b> | <b>1.554.268</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                        |      | 99.000           | 99.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                 |      | <b>99.000</b>    | <b>99.000</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                      |      | 5.969.982        | 6.063.318        |
| Skyldig selskabsskat                                |      | 17.710           | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |      | <b>5.987.692</b> | <b>6.063.318</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                      |      | 93.336           | 93.336           |
| Gæld til banker                                     |      | 467.314          | 572.614          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                 |      | 174.100          | 163.650          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser            |      | 268.979          | 293.229          |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder     |      | 106.414          | 0                |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse               |      | 354.739          | 333.334          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |      | <b>1.464.882</b> | <b>1.456.163</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                     |      | <b>7.452.574</b> | <b>7.519.481</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                               |      | <b>9.195.671</b> | <b>9.172.749</b> |

# Noter

## 1. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve for ialt kr. 7.200.000 i ejendommen Vestergade 46 A-C, Horsens til sikkerhed overfor Ringkjøbing Landbobank. Pantehæftelserne har ved regnskabsårets udløb en restgæld på kr. 6.530.632.

Ejendommen Vestergade 46, Horsens indgår i balancen med kr. 8.900.000.

Tillige er der stillet sikkerhed i anparter, nom. kr. 50.000 og lån kr. 150.000 til datterselskabet, Ejendomsselskabet Sct. Mikkel Viborg ApS, cvr.nr. 39 38 35 78.

Der er afgivet selvskyldnerkautioner overfor Ringkjøbing Landbobank for låneoptagelse i en ejerlejlighed tilhørende datterselskabet, Ejendomsselskabet Sct. Mikkel Viborg ApS, cvr.nr. 39 38 35 78.

Som det fremgår i ledelsesberetningen på side 5, under udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold, er der afholdt kr. 349.130 til en istandsættelse og indretning af et udvidet lejemål i sidebygningen, ligesom der nu er aktivitet for så vidt angår et myndighedspåbudt kloakprojektet.

I forbindelse hermed er der stillet lånekapital til rådighed overfor ApS KBUS 8 NR. 2828 af Leif Aasten m.fl., som indgår i årsrapporten med kr. 341.652.

Under egenkapitalen er reserve for udlån og sikkerhedsstillelse nedskrevet til kr. 174.165, som hidrører fra selskabets rekonstruktion, som blev stadfæstet den 12. marts 2014, da der er anmeldt et krav i tilknytning hertil. Kravet indgår derfor i de kortfristede gældsforpligtelser.

## 2. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Leif Aasten, Enghaverne 1, 8800 Viborg og AWL Holding ApS, Vingevej 60, Ørum, 8830 Tjele ejer iflg. ejerbogen hver 50% af anpartskapitalen.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
|                              | <b>2022/23</b> |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1              |