

KS Ejendomme Viborg ApS

**Hyldevej 7
8800 Viborg**

CVR-nr. 33 87 93 93

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 10. juli 2025

Karsten Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 4 |
| Balance 31. december | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KS Ejendomme Viborg 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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.

Viborg, den 3. juli 2025

Direktion

Karsten Sørensen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

KS Ejendomme Viborg ApS
Hyldevej 7
8800 Viborg

CVR-nr.: 33 87 93 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Viborg

Direktion

Karsten Sørensen, direktør

Pengeinstitut

Spar Nord Bank
Dalgasgade 30
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde aktier og anparter samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af en afkastbaseret model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 5,75%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages der udgangspunkt i den forventede lejeindtægt ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 38.068, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 3.897.734.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 509.930 | 487.255 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 509.930 | 487.255 |
| Finansielle indtægter | | 40 | 12 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-458.982</u> | <u>-425.903</u> |
| Resultat før skat | | 50.988 | 61.364 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-12.920</u> | <u>-15.466</u> |
| Årets resultat | | <u>38.068</u> | <u>45.898</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte | | 67.500 | 61.000 |
| Overført resultat | | <u>-29.432</u> | <u>-15.102</u> |
| | | <u>38.068</u> | <u>45.898</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | <u>12.000.000</u> | <u>12.000.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>12.000.000</u> | <u>12.000.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>12.000.000</u> | <u>12.000.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 3.800 |
| Andre tilgodehavender | | 9.089 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>4.190</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>13.279</u> | <u>3.800</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>15.900</u> | <u>10.323</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>29.179</u> | <u>14.123</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>12.029.179</u></u> | <u><u>12.014.123</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 3.750.234 | 3.779.666 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 67.500 | 61.000 |
| Egenkapital | | <u>3.897.734</u> | <u>3.920.666</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 358.325 | 362.829 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>358.325</u> | <u>362.829</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.259.822 | 1.312.757 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>1.259.822</u> | <u>1.312.757</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 54.155 | 54.264 |
| Banker | | 6.074.360 | 6.046.564 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 35.949 | 25.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 173.784 | 76.572 |
| Selskabsskat | | 3.424 | 11.466 |
| Anden gæld | | 53.909 | 61.549 |
| Deposita | | 117.717 | 142.456 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>6.513.298</u> | <u>6.417.871</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>7.773.120</u> | <u>7.730.628</u> |
| Passiver i alt | | <u>12.029.179</u> | <u>12.014.123</u> |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 80.000 | 3.779.666 | 61.000 | 3.920.666 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -61.000 | -61.000 |
| Årets resultat | 0 | -29.432 | 67.500 | 38.068 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 80.000 | 3.750.234 | 67.500 | 3.897.734 |

Noter

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 17.424 | 15.466 |
| Årets udskudte skat | <u>-4.504</u> | <u>0</u> |
| | <u>12.920</u> | <u>15.466</u> |

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|---------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2024 | <u>10.350.777</u> |
| Kostpris 31. december 2024 | <u>10.350.777</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2024 | <u>1.649.223</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2024 | <u>1.649.223</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | <u><u>12.000.000</u></u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 4 beboelsesejendomme i Viborg. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af en afkastbaseret model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 5,75%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages der udgangspunkt i den forventede lejeindtægt ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret fra sidste år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2024 | Gæld 31. december 2024 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>1.367.021</u> | <u>1.313.977</u> | <u>54.155</u> | <u>1.075.431</u> |
| | <u><u>1.367.021</u></u> | <u><u>1.313.977</u></u> | <u><u>54.155</u></u> | <u><u>1.075.431</u></u> |

Noter

5 Usikkerhed ved indregning og måling

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut samt banker, er der givet pant i investerings-
ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 2.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 6.704, der giver pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 9.500.
Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter .

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KS Ejendomme Viborg ApS for 2024 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 2024 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, omkostninger til udlejningsejendomme, samt administrationsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

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 nettorealisation sværdi.

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.

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 nettorealisation sværdi.

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.