

# Ejendomsselskabet Købstæderne ApS

c/o DEAS A/S  
Bredskifte Allé 15  
8210 Århus

CVR-nr. 42 60 57 35

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. oktober 2024

---

Niels Cederholm  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	11
Balance 30. april	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Ejendomsselskabet Købstæderne 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. 30. april 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 3. oktober 2024

### Direktion

Peter Morten Andreassen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Købstæderne ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Købstæderne ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksværk, den 3. oktober 2024

Nærrevisión A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
CVR-nr. 17 52 43 05

Claus Hansen  
Registreret revisor  
mne28695

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Købstæderne ApS  
c/o DEAS A/S  
Bredskifte Allé 15  
8210 Århus

CVR-nr.: 42 60 57 35

Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024

Hjemsted: Århus

### Direktion

Peter Morten Andreassen, direktør

### Revision

Nærrevision A/S  
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer  
Nørregade 1, 1.th  
3300 Frederiksværk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 837.188, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på DKK 15.584.230.

### **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 Ejendomsselskabet Købstæderne ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 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.

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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af den aftalte husleje og omfatter såvel betalt som forfalden husleje mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger (22/23) indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder regulering af tidligere afsatte andre driftsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration mv.

### **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.

### **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 til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen og er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på balancedagen skønnet afkastrente.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netrealisationsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.098.900</b>	<b>283.894</b>
Andre driftsomkostninger		0	130.625
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-2.300.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.098.900</b>	<b>-1.885.481</b>
Finansielle indtægter		5.131	891
Finansielle omkostninger	2	-30.727	-18.954
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.073.304</b>	<b>-1.903.544</b>
Skat af årets resultat	3	-236.116	418.780
<b>Årets resultat</b>		<b>837.188</b>	<b>-1.484.764</b>
Foreslået udbytte		0	25.000.000
Overført resultat		837.188	-26.484.764
		<b>837.188</b>	<b>-1.484.764</b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>20.200.000</u>	<u>20.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>20.200.000</b></u>	<u><b>20.200.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>20.200.000</b></u>	<u><b>20.200.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	21.939.502
Andre tilgodehavender		141.780	50.063
Periodeafgrænsningsposter		<u>92.623</u>	<u>94.893</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>234.403</b></u>	<u><b>22.084.458</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>457.927</b></u>	<u><b>871.930</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>692.330</b></u>	<u><b>22.956.388</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>20.892.330</b></u>	<u><b>43.156.388</b></u>

## Balance 30. april

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		15.084.230	14.247.042
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	25.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>15.584.230</b>	<b>39.747.042</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.189.158	1.146.532
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.189.158</b>	<b>1.146.532</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		84.302	49.597
Leverandører af varer og tjenesteydelser		123.829	166.847
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.103.439	0
Selskabsskat		193.490	1.512.214
Anden gæld		613.882	534.156
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.118.942</b>	<b>2.262.814</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.118.942</b>	<b>2.262.814</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>20.892.330</b>	<b>43.156.388</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2023	500.000	14.247.042	25.000.000	39.747.042
Betalt ordinært udbytte	0	0	-25.000.000	-25.000.000
Årets resultat	0	837.188	0	837.188
<b>Egenkapital 30. april 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>15.084.230</b>	<b>0</b>	<b>15.584.230</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	500.000	40.731.806	0	41.231.806
Årets resultat	0	-26.484.764	25.000.000	-1.484.764
<b>Egenkapital 30. april 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>14.247.042</b>	<b>25.000.000</b>	<b>39.747.042</b>

## Noter

	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabet har ikke beskæftiget personale udover direktionen, som ikke har oppebåret vederlag.</p>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.727	0
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>18.954</u>
	<b><u>30.727</u></b>	<b><u>18.954</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	193.490	1.512.214
Årets udskudte skat	<u>42.626</u>	<u>-1.930.994</u>
	<b><u>236.116</u></b>	<b><u>-418.780</u></b>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2023	<u>15.376.000</u>
Kostpris 30. april 2024	<u>15.376.000</u>
Værdireguleringer 1. maj 2023	<u>4.824.000</u>
Værdireguleringer 30. april 2024	<u>4.824.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024</b>	<b><u><u>20.200.000</u></u></b>

#### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Ejendommen er på statusdagen værdiansat på baggrund af ekstern salgsvurdering med udgangspunkt i et start afkast på 5,5%.

I 22/23 var væsentligste nøglefaktorer, nettolejeindtægt, tkr. 1.189 og afkastkrav 6%.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder og hæfter solidarisk med disse for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat, som fremgår af administrationsselskabets regnskab samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

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.

## Peter Morten Andreassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Morten Andreassen

Direktør

ID: 459d05ff-9231-4641-b58a-1635893300fd

Tidspunkt for underskrift: 04-10-2024 kl.: 10:41:10

Underskrevet med MitID



## Claus Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Hansen

Revisor

ID: 520dc76c-29e4-4fb0-9f7d-cd8ce1eefd66

Tidspunkt for underskrift: 04-10-2024 kl.: 10:02:09

Underskrevet med MitID



## Niels Cederholm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Cederholm

Dirigent

ID: a5d2e909-3b85-4e98-a6d0-a4f57a56fd17

Tidspunkt for underskrift: 04-10-2024 kl.: 10:45:41

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 53ebb8gKxqm252097426

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).