



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

KEC EJENDOMME APS

HALSVEJ 252, 9310 VODSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2023

Betina Christiansen

CVR-NR. 13 84 49 33

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KEC Ejendomme ApS Halsvej 252 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 13 84 49 33 Stiftet: 1. januar 1990 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Betina Christiansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Algade 41 9000 Aalborg
	Sparekassen Danmark Jyllensgade 14 9370 Hals

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KEC 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Hassing, den 26. juni 2023

Direktion:

Betina Christiansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i KEC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KEC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 26. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		783.864	570.437
Personaleomkostninger.....	1	-3.995	-3.548
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-210.000	279.290
DRIFTSRESULTAT		569.869	846.179
Andre finansielle indtægter.....	2	2.000	10.000
Andre finansielle omkostninger.....	3	-270.914	-283.042
RESULTAT FØR SKAT		300.955	573.137
Skat af årets resultat.....	4	-66.210	-126.381
ÅRETS RESULTAT		234.745	446.756
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		234.745	446.756
I ALT		234.745	446.756

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		14.010.000	14.220.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	14.010.000	14.220.000
ANLÆGSAKTIVER.....		14.010.000	14.220.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	131.679
Andre tilgodehavender.....		411.073	472.444
Tilgodehavender.....		411.073	604.123
Likvider.....		84.205	56.517
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		495.278	660.640
AKTIVER.....		14.505.278	14.880.640
PASSIVER			
Anpartskapital.....		225.000	225.000
Overført overskud.....		6.876.138	6.641.397
EGENKAPITAL.....		7.101.138	6.866.397
Hensættelse til udskudt skat.....		161.437	204.470
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		161.437	204.470
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.103.237	5.452.988
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.023.917	1.100.335
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.127.154	6.553.323
Gæld til realkreditinstitutter.....		353.000	350.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		80.000	74.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	118.589
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.002	88.887
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		13.487	0
Selskabsskat.....		109.243	61.763
Anden gæld.....		515.020	553.565
Periodeafgrænsningsposter.....		9.797	9.646
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.115.549	1.256.450
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.242.703	7.809.773
PASSIVER.....		14.505.278	14.880.640
 Eventualposter mv.	 7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anparts- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	225.000	6.641.395	6.866.395
Forslag til resultatdisponering.....		234.743	234.743
Egenkapital 31. december 2022.....	225.000	6.876.138	7.101.138

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Pensioner.....	0	284	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.395	2.465	
Andre personaleomkostninger.....	1.600	799	
	3.995	3.548	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.000	10.000	
	2.000	10.000	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	270.914	283.042	
	270.914	283.042	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	109.243	61.763	
Regulering af udskudt skat.....	-43.033	64.618	
	66.210	126.381	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		13.382.190	
Kostpris 31. december 2022.....		13.382.190	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		837.810	
Årets værdireguleringer.....		-210.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		627.810	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		14.010.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Blandet er- hverv/beboelse, Vester Hassing	Beboelse, Vester Hassing	
Dagsværdi 31. december 2022.....	5.170.000	8.840.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-90.000	-120.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i mindre byer i Danmark og er indregnet til dagsværdi, som er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på 6,0-7,25 % og eventuelt tillagt merværdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.456.237	353.000	3.700.000	5.802.988
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	1.103.917	80.000	700.000	1.174.335
	6.560.154	433.000	4.400.000	6.977.323

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Normalt gældende vedrørende salg af faste ejendomme.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KEC Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.456 tkr. og gæld på private pantebreve 1.104 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 14.010 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 20 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebreve på 20 tkr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KEC Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme mv. indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsudgifter medgået til omsætning

Ejendomsudgifter medgået til omsætning omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.