
KHC Ejendomsselskab ApS

Skelgårdsvej 10, 9340 Asaa

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 18 19 83 47

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 27/6 2023

Søren Hjelm
Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KHC Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asaa, den 27. juni 2023

Direktion

Søren Hjelm Christensen

Keld Køkholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KHC Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KHC Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aalborg, den 27. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard

statsautoriseret revisor

mne34353

Selskabsoplysninger

Selskabet	KHC Ejendomsselskab ApS Skelgårdsvej 10 9340 Asaa CVR-nr: 18 19 83 47 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. december 1994 Regnskabsår: 27. regnskabsår Hjemstedskommune: Brønderslev
Direktion	Søren Hjelm Christensen Keld Kokholm
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		2.396.649	1.539.809
Personaleomkostninger	2	-411.482	-330.950
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-758.199	-758.199
Resultat før finansielle poster		1.226.968	450.660
Finansielle indtægter	4	155.145	49.638
Finansielle omkostninger	5	-292.836	-179.014
Resultat før skat		1.089.277	321.284
Skat af årets resultat	6	-278.826	-71.053
Årets resultat		810.451	250.231

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	112.100
Overført resultat	692.651	138.131
	810.451	250.231

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		16.129.260	16.355.806
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	7	16.129.260	16.355.806
Andre tilgodehavender	8	19.918	19.918
Finansielle anlægsaktiver		19.918	19.918
Anlægsaktiver		16.149.178	16.375.724
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		343.750	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.311.117	5.337.911
Andre tilgodehavender		0	18.750
Udskudt skatteaktiv		280.684	250.982
Tilgodehavender		4.935.551	5.607.643
Omsætningsaktiver		4.935.551	5.607.643
Aktiver		21.084.729	21.983.367

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		7.828.767	7.136.116
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	112.100
Egenkapital		8.146.567	7.448.216
Gæld til realkreditinstitutter		2.782.748	3.124.539
Deposita		500.000	500.000
Anden gæld		0	19.670
Langfristede gældsforpligtelser	9	3.282.748	3.644.209
Gæld til realkreditinstitutter	9	342.530	342.819
Kreditinstitutter		6.604.316	6.610.291
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.550	80.682
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.971.381	3.580.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		679	26.547
Selskabsskat		308.528	89.206
Deposita		87.950	71.550
Anden gæld	9	276.480	89.847
Kortfristede gældsforpligtelser		9.655.414	10.890.942
Gældsforpligtelser		12.938.162	14.535.151
Passiver		21.084.729	21.983.367
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	7.136.116	112.100	7.448.216
Betalt ordinært udbytte	0	0	-112.100	-112.100
Årets resultat	0	692.651	117.800	810.451
Egenkapital 31. december	200.000	7.828.767	117.800	8.146.567

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområder er ejendomsudlejning og salg af arbejdskraft.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	401.254	307.146
Pensioner	0	12.504
Andre omkostninger til social sikring	10.228	11.300
	<u>411.482</u>	<u>330.950</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	758.199	758.199
	<u>758.199</u>	<u>758.199</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	155.145	49.638
	<u>155.145</u>	<u>49.638</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	82.174	43.009
Andre finansielle omkostninger	210.662	136.005
	<u>292.836</u>	<u>179.014</u>

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	308.528	89.276
Årets udskudte skat	-29.702	-18.223
	<u>278.826</u>	<u>71.053</u>

7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	23.705.125	174.372
Tilgang i årets løb	531.653	0
Kostpris 31. december	<u>24.236.778</u>	<u>174.372</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	7.349.319	174.372
Årets nedskrivninger	758.199	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>8.107.518</u>	<u>174.372</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.129.260</u>	<u>0</u>

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>19.918</u>
Kostpris 31. december	<u>19.918</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.918</u>

Noter til årsregnskabet

9. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.404.914	1.748.202
Mellem 1 og 5 år	<u>1.377.834</u>	<u>1.376.337</u>
Langfristet del	2.782.748	3.124.539
Inden for 1 år	<u>342.530</u>	<u>342.819</u>
	<u>3.125.278</u>	<u>3.467.358</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Langfristet del	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>87.950</u>	<u>71.550</u>
Kortfristet del	<u>87.950</u>	<u>71.550</u>
	<u>587.950</u>	<u>571.550</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>19.670</u>
Langfristet del	0	19.670
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>276.480</u>	<u>89.847</u>
	<u>276.480</u>	<u>109.517</u>

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.945.883	9.579.884
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Der er afgivet pant i ejendomme på DKK 6.668.000 for mellemværende med Jyske Bank.	10.976.675	11.715.198
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for andre kreditorer:		
Der er afgivet pant i ejendomme til ejerforeninger m.v. på DKK 144.0000.	1.884.650	1.884.650
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør		

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en tilbagetrædelseserklæring til fordel for Fornæs ApS' andre kreditorer.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst, samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royalty skat, renteskat og eventuelle senere korrektioner hertil.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KHC Ejendomsselskab ApS for 2022 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger ejendomme indeholder ejendomsskat, forbrugsafgifter, forsikringer samt reparation og vedligeholdelse, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til distribution og administration m.v.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter depositum.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Noter til årsregnskabet

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.