
KHC Ejendomsselskab ApS

Skelgårdsvej 10, 9340 Asaa

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 18 19 83 47

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/6 2022

Søren Hjelm Christensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asaa, den 16. juni 2022

Direktion

Søren Hjelm Christensen

Keld Kokholm

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 16. juni 2022

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 Hjemstedskommune: Brønderslev
Moderselskab	KHC Holding, Asaa ApS, 51% SHC Holding, Asaa ApS, 25% KK Holding & Invest ApS 24%
Direktion	Søren Hjelm Christensen Keld Kokholm
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		1.539.809	1.888.821
Personaleomkostninger	2	-330.950	-417.540
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-758.199	-746.920
Resultat før finansielle poster		450.660	724.361
Finansielle indtægter	4	49.638	46.073
Finansielle omkostninger	5	-179.014	-171.480
Resultat før skat		321.284	598.954
Skat af årets resultat	6	-71.053	-94.364
Årets resultat		250.231	504.590

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	112.100	0
Overført resultat	138.131	504.590
	250.231	504.590

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		16.355.806	15.306.725
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	7	16.355.806	15.306.725
Andre tilgodehavender		19.918	19.918
Finansielle anlægsaktiver	8	19.918	19.918
Anlægsaktiver		16.375.724	15.326.643
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.337.911	3.836.871
Andre tilgodehavender		18.750	127.433
Udskudt skatteaktiv		250.982	232.759
Tilgodehavender		5.607.643	4.197.063
Omsætningsaktiver		5.607.643	4.197.063
Aktiver		21.983.367	19.523.706

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		7.136.116	6.997.985
Foreslået udbytte for regnskabsåret		112.100	0
Egenkapital		7.448.216	7.197.985
Gæld til realkreditinstitutter		3.124.539	3.468.134
Deposita		500.000	500.000
Anden gæld		19.670	32.120
Langfristede gældsforpligtelser	9	3.644.209	4.000.254
Gæld til realkreditinstitutter	9	342.819	337.000
Kreditinstitutter		6.610.291	575.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.682	91.052
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.580.000	3.421.003
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		26.547	3.589.084
Selskabsskat		89.206	115.918
Deposita og forudbetalt leje		71.550	43.000
Anden gæld	9	89.847	152.922
Kortfristede gældsforpligtelser		10.890.942	8.325.467
Gældsforpligtelser		14.535.151	12.325.721
Passiver		21.983.367	19.523.706
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	200.000	6.997.985	0	7.197.985
Årets resultat	0	138.131	112.100	250.231
Egenkapital 31. december	200.000	7.136.116	112.100	7.448.216

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområder er ejendomsudlejning og salg af arbejdskraft.

	2021 DKK	2020 DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	307.146	384.195
Pensioner	12.504	24.237
Andre omkostninger til social sikring	11.300	9.108
	330.950	417.540
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	758.199	746.920
	758.199	746.920
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	49.638	46.073
	49.638	46.073
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	43.009	43.784
Andre finansielle omkostninger	136.005	127.696
	179.014	171.480
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	89.276	115.918
Årets udskudte skat	-18.223	-21.554
	71.053	94.364

Noter til årsregnskabet

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	21.897.845	174.372	22.072.217
Tilgang i årets løb	1.807.280	0	1.807.280
Kostpris 31. december	<u>23.705.125</u>	<u>174.372</u>	<u>23.879.497</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.591.120	174.372	6.765.492
Årets afskrivninger	758.199	0	758.199
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>7.349.319</u>	<u>174.372</u>	<u>7.523.691</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>16.355.806</u>	<u>0</u>	<u>16.355.806</u>

8 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodeha- vender
	DKK
Kostpris 1. januar	19.918
Kostpris 31. december	<u>19.918</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.918</u>

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:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.748.202	2.179.300
Mellem 1 og 5 år	<u>1.376.337</u>	<u>1.288.834</u>
Langfristet del	3.124.539	3.468.134
Inden for 1 år	<u>342.819</u>	<u>337.000</u>
	<u>3.467.358</u>	<u>3.805.134</u>

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2021 DKK	2020 DKK
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	500.000	500.000
Langfristet del	500.000	500.000
Øvrige deposita	71.550	43.000
	571.550	543.000
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	19.670	32.120
Langfristet del	19.670	32.120
Øvrig kortfristet gæld	89.847	152.922
	109.517	185.042

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Jyske Bank og Nykredit:

Der er afgivet pant i ejendomme på DKK 6.668.000 for mellemværende med Jyske Bank.

Herudover er der afgivet pant i ejendomme på DKK 6.400.000 til Nykredit.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør	9.227.509	10.213.885
---	-----------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for andre kreditorer:

Der er afgivet pant i ejendomme til ejerforeninger m.v. på DKK 129.000

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør	2.434.975	1.646.500
---	-----------	-----------

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 2021 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.

Årsregnskab for 2021 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.

Resultatopgørelsen

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 ejendomme

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, andre driftsindtægter, omkostninger ejendomme 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

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.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter depositum.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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.

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter. 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.