

Kjeldskov Ejendomme ApS

Hundige Strandvej 218
2670 Greve

CVR-nr. 20386932

Årsrapport 2022

1. januar 2022 - 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 29. juni 2023

Henrik Kjeldskov

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Resultatdisponering	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

Kjeldskov Ejendomme ApS
Hundige Strandvej 218
2670 Greve

CVR-nr.: 20386932

Direktion

Henrik Kjeldskov

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at administrere og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 7.618 mod DKK 8.753.071 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 41.684.294.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Kjeldskov 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 29. juni 2023

I direktionen

Henrik Kjeldskov
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Kjeldskov Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kjeldskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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.

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.

Søborg, den 29. juni 2023

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen

Statsautoriseret revisor

mne29419

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede husleje, der indregnes linært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede valutakurstab.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsjendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med 4K Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatlovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		5.433.149	5.156.241
Personaleomkostninger	1	-2.585.998	-1.623.145
Indtjeningsbidrag		2.847.151	3.533.096
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.073.704	9.165.516
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-68.345	-121.897
Resultat af primær drift		1.705.102	12.576.715
Finansielle indtægter	3	47.008	466.109
Finansielle omkostninger	4	-1.727.248	-1.811.861
Resultat før skat		24.862	11.230.963
Skat af årets resultat	5	-17.244	-2.477.892
Årets resultat		7.618	8.753.071

Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	7.618	8.753.071
Årets resultat	7.618	8.753.071

Aktiver

	Note	31-12-2022	31-12-2021
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	7	136.125.000	135.077.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		240.220	308.565
Materielle anlægsaktiver	6, 10	136.365.220	135.385.565
Andre tilgodehavender		370.384	415.951
Finansielle anlægsaktiver	8	370.384	415.951
Anlægsaktiver		136.735.604	135.801.516
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		300.520	528.790
Andre tilgodehavender		627.303	64.054
Tilgodehavender		927.823	592.844
Likvide beholdninger		2.246.106	4.113.661
Omsætningsaktiver		3.173.929	4.706.505
Aktiver i alt		139.909.533	140.508.021

Passiver

	Note	31-12-2022	31-12-2021
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		39.684.294	39.676.676
Egenkapital		41.684.294	41.676.676
Hensættelser til udskudt skat	5	16.196.265	16.179.021
Hensatte forpligtelser		16.196.265	16.179.021
Gæld til realkreditinstitutter		50.759.659	51.827.036
Langfristede gældsforpligtelser	9	50.759.659	51.827.036
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.134.000	1.356.000
Gæld til kreditinstitutter		0	227.213
Leverandører af varer og tjenesteydelser		468.989	137.699
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.229.597	25.228.346
Skyldigt sambeskatningsbidrag	5	0	106.548
Anden gæld		3.436.729	3.769.482
Kortfristede gældsforpligtelser		31.269.315	30.825.288
Gældsforpligtelser		82.028.974	82.652.324
Passiver i alt		139.909.533	140.508.021
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Eventualforpligtelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2021	2.000.000	30.923.605	32.923.605
Overført via resultatdisponeringen		8.753.071	8.753.071
Egenkapital pr. 1. januar 2022	2.000.000	39.676.676	41.676.676
Overført via resultatdisponeringen		7.618	7.618
Egenkapital pr. 31. december 2022	2.000.000	39.684.294	41.684.294

Noter

1. Personaleomkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gager og lønninger	2.547.700	1.607.450
Andre omkostninger til social sikring	4.694	3.452
Andre personaleomkostninger	33.604	12.243
I alt	<u>2.585.998</u>	<u>1.623.145</u>
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	68.345	121.897
I alt	<u>68.345</u>	<u>121.897</u>

3. Finansielle indtægter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	47.008	466.109
I alt	<u>47.008</u>	<u>466.109</u>

4. Finansielle omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.028.373	978.540
Øvrige finansielle omkostninger	698.875	833.321
I alt	<u>1.727.248</u>	<u>1.811.861</u>

Noter, fortsat

5. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2022	106.548	16.179.021		
Betalt vedrørende tidligere år	-106.548			
Skat af årets resultat	0	17.244	17.244	2.477.892
Skyldig pr. 31. december 2022	0	16.196.265		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			17.244	2.477.892
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		16.196.265		
I alt	0	16.196.265		

6. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022	108.555.060	2.274.815	110.829.875	109.622.391
Tilgang i året	2.121.704	0	2.121.704	1.207.484
Kostpris pr. 31. december 2022	110.676.764	2.274.815	112.951.579	110.829.875
Opskrivninger pr. 1. januar 2022	52.226.931	0	52.226.931	43.061.415
Årets opskrivninger	0	0	0	9.165.516
Opskrivninger pr. 31. december 2022	52.226.931	0	52.226.931	52.226.931
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2022	-25.704.991	-1.966.250	-27.671.241	-27.549.344
Årets afskrivninger		-68.345	-68.345	-121.897
Årets nedskrivninger	-1.073.704	0	-1.073.704	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022	-26.778.695	-2.034.595	-28.813.290	-27.671.241
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	136.125.000	240.220	136.365.220	135.385.565

Noter, fortsat

7. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Karakteristika		Industri	Kontor	Retail	Retail m. bolig
Antal ejendomme		7	1	1	2
Udlejningsprocent	I procent	100%	100%	100%	100%
Beliggenhed		Sjælland	Sjælland	Sjælland	Sjælland
		5,50% -			4,99% -
Gennemsnitlig afkastkrav	I procent	6,00%	5,00%	6,25%	5,07%
Følsomhed, værdifald ved 0,5% point stigning i afkastkrav	t.kr.	6.832	807	1.788	1.511
Dagsværdi pr. 31-12-2022	t.kr.	86.425	8.878	24.144	16.680
Effekt af urealiseret dagsværdiregulering i resultatopgørelse 2022	t.kr.	-883	-441	-944	1.194

8. Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender	I alt	2021
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022	415.951	415.951	461.517
Afgang i året	-45.567	-45.567	-45.566
Kostpris pr. 31. december 2022	370.384	370.384	415.951
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	370.384	370.384	415.951

Noter, fortsat

9. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til realkreditinstitutter	51.893.659	53.183.036
I alt	<u>51.893.659</u>	<u>53.183.036</u>
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.134.000	1.356.000
I alt	<u>1.134.000</u>	<u>1.356.000</u>
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til realkreditinstitutter	43.291.000	44.606.000
I alt	<u>43.291.000</u>	<u>44.606.000</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2022</u>	
	<u>Nominal værdi af sikker-</u> <u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u> <u>af aktiver stillet til</u> <u>sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i selskabets investeringsejendom beliggende Hundige Strandvej 218 er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	3.000.000	8.898.000
Ejerpantebreve i selskabets investeringsejendom beliggende Solrød Byvej 15 er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	3.200.000	19.721.000
Ejerpantebreve i selskabets investeringsejendom beliggende Håndværkerbyen 33 er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	2.800.000	14.433.000
Ejerpantebreve i selskabets investeringsejendomme som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	4.000.000	111.259.000
Realkreditpantebrev i selskabets investeringsejendomme er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.	55.628.000	136.125.000

Noter, fortsat

11. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 4K Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Kjeldskov Ejendomme ApS har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor koncernforbundne selskaber om at yde finansiel og likviditetsmæssig støtte i det kommende regnskabsår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Kjeldskov

Direktør

Serienummer: cad5c491-e828-431d-8f9a-3683fbc84a3e

IP: 193.28.xxx.xxx

2023-06-30 08:09:53 UTC



Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-06-30 08:47:30 UTC



Henrik Kjeldskov

Dirigent

Serienummer: cad5c491-e828-431d-8f9a-3683fbc84a3e

IP: 193.28.xxx.xxx

2023-06-30 09:55:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: YQXLO-141UF-GZB2A-8Q7DJ-E56VI-MT3FX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>