

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

KHK Ejendomme A/S

Baltzers Allé 1, Gassum, 8981 Spentrup

CVR-nr.: 26429854

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26/4 2023.

Kjeld Halkjær Kjeldsen, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 5573faypwm249877051

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2022 - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for KHK Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gassum den 26. april 2023

Direktion:

Kjeld Halkjær Kjeldsen

Bestyrelse:

Bente Køpke Kjeldsen

Mette Vestenbæk Kjeldsen

Jann Vestenbæk Kjeldsen

Kjeld Halkjær Kjeldsen

Lars Køpke Kjeldsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KHK Ejendomme A/S

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KHK Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 2022 - 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 revisorer 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 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 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 erklæringer - fortsat

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.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Fårup den 26. april 2023

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31 50 17 41

Jesper Pedersen
Statsautoriseret revisor

mne29495

Selskabsoplysninger

Selskabet

KHK Ejendomme A/S
Baltzers Allé 1, Gassum
8981 Spentrup
Telefon: 86 47 83 11
CVR-nr.: 26429854
Stiftelsesdato: 16. januar 2002
Hjemsted: Randers

Ejere med ejerandel over 5%

LKK Holding Christiansfeld ApS
JVK Holding Randers ApS

Bestyrelse

Bente Køpke Kjeldsen
Jann Vestenbæk Kjeldsen
Mette Vestenbæk Kjeldsen
Kjeld Halkjær Kjeldsen
Lars Køpke Kjeldsen

Direktion

Kjeld Halkjær Kjeldsen

Pengeinstitut

Jyske Bank, Randers

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Noter	2022	2021
Bruttofortjeneste	1.889.245	1.343.724
Af- og nedskrivninger	-499.236	-474.328
Driftsresultat før finansielle poster	1.390.009	869.396
Andre finansielle indtægter	16.198	7.659
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	-9.181
Andre finansielle omkostninger	-422.497	-351.565
Resultat før skat	983.710	516.308
Skat af årets resultat	-218.489	-115.688
Årets resultat	765.221	400.620
Overført resultat	765.221	400.620
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Anvendt i alt	765.221	400.620

Noter	Balance	
	31/12 2022	31/12 2021
Grunde og bygninger	34.195.498	33.329.562
Driftsmateriel og inventar	107.347	151.128
Kunst	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.302.844</u>	<u>33.480.689</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>34.302.844</u>	<u>33.480.689</u>
Varebeholdninger	<u>13.195</u>	<u>13.195</u>
Andre tilgodehavender	283.235	449.511
Udskudt skatteaktiv	116.147	153.794
Periodeafgrænsningsposter	0	22.944
Tilgodehavender i alt	<u>399.381</u>	<u>626.249</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>412.576</u>	<u>639.444</u>
Aktiver i alt	<u>34.715.420</u>	<u>34.120.133</u>

	31/12 2022	31/12 2021
Balance		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført til næste år	4.000.725	3.235.504
Forslag til udbytte	0	0
Egenkapital i alt	4.500.725	3.735.504
Gæld til kreditinstitutter	8.023.926	9.301.611
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	16.151.168	15.137.447
Anden langfristet gæld	732.516	554.046
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	24.907.609	24.993.103
Gæld til kreditinstitutter	4.397.206	4.371.004
Leverandører af varer og tjenesteydelser	657.291	297.305
Skyldig selskabsskat	30.840	228.030
Periodeafgrænsningsposter	8.911	100.071
Anden gæld	212.840	395.118
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.307.088	5.391.527
Gældsforpligtelser i alt	30.214.697	30.384.629
Passiver i alt	34.715.420	34.120.133
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	500.000	3.235.504	0
Betalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	765.221	0
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	500.000	4.000.725	0
	<hr/>		

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	31/12 2021	31/12 2022	næste år	efter 5 år
Jyske Realkredit, DKK	3.374.047	2.936.505	442.000	805.000
Jyske Realkredit, DKK	3.558.162	3.152.522	413.000	1.176.000
Jyske Realkredit, DKK	3.649.401	3.225.899	436.000	1.156.000
Anden langfristet gæld	554.046	732.516	0	732.516
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15.137.447	16.151.168	0	16.151.168
	<u>26.273.103</u>	<u>26.198.609</u>	<u>1.291.000</u>	<u>20.020.684</u>

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut/realkreditinstitut:

Realkreditpantebreve, 12,7 mio. kr., i grunde og bygninger samt

Ejerpantebrev, 1 mio. kr., i grunde og bygninger samt

Skadesløsbreve, 14 mio. kr., i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

34.195.498

Noter

3. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for KHK Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af kontorlejemål. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

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

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Noter

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 - 100 år	0
Driftsmateriel og inventar	5 år	0%
Kunst	5 år	0%

Fortjeneste og/eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Noter

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Kundenr.: 66121

Kjeld H. Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kjeld Halkjær Kjeldsen

Bestyrelsesmedlem

ID: c2ac082e-88f7-48d0-ab8e-1e1d0256122d

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 10:25:42

Underskrevet med MitID



Kjeld H. Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kjeld Halkjær Kjeldsen

Direktør

ID: c2ac082e-88f7-48d0-ab8e-1e1d0256122d

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 10:25:42

Underskrevet med MitID



Kjeld H. Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kjeld Halkjær Kjeldsen

Dirigent

ID: c2ac082e-88f7-48d0-ab8e-1e1d0256122d

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 10:25:42

Underskrevet med MitID



Jann Vestenbæk Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jann Vestenbæk Kjeldsen

Bestyrelsesmedlem

ID: b3bf08ee-49e0-4c9a-94cb-a0a90f29c195

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 20:19:18

Underskrevet med MitID



Mette Vestenbæk Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mette Vestenbæk Kjeldsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 1387dd80-ce44-43c1-aa58-c95d9561faad

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 17:11:00

Underskrevet med MitID



Bente Køpke Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bente Køpke Kjeldsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 071b1abe-01ff-4b2a-8fb5-9a745155e218

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 11:42:22

Underskrevet med MitID



Lars Køpke Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Køpke Kjeldsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 48ab5912-f972-475e-893e-f45faa2b8ee5

Tidspunkt for underskrift: 26-04-2023 kl.: 14:04:34

Underskrevet med MitID



Jesper Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Pedersen

Revisor

ID: 034ae70a-ce68-42ff-89a0-5b0ebca00676

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 09:05:49

Underskrevet med MitID



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.