

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# KHK Ejendomme A/S

Baltzers Allé 1, Gassum, 8981 Spentrup

CVR-nr.: 26429854

## Årsrapport for perioden 1/5 til 31/12 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den *7/4* 2021.

  
Kjeld Halkjær Kjeldsen, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. maj 2020 - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	14 - 16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2020 - 31. december 2020 for KHK Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2020 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gassum den 7. april 2021

Direktion:

  
Kjeld Halkjær Kjeldsen

Bestyrelse:



Bente Grundt Kjeldsen  
Formand

  
Kjeld Halkjær Kjeldsen

  
Jann Vestenbæk Kjeldsen

  
Lars Køpke Kjeldsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i KHK Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KHK Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 oprettholder 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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.

Fårup den 7. april 2021

**Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 31 50 17 41



Karsten Laursen  
Statsautoriseret revisor

mne27785

## 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 Grundt Kjeldsen	Formand
Jann 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	Periode 1/5 -	
	31/12 2020	2019/20
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>867.415</b>	<b>1.817.924</b>
Af- og nedskrivninger	-222.757	-250.387
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>644.658</b>	<b>1.567.537</b>
Andre finansielle indtægter	2.724	70
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-300	-151.639
Andre finansielle omkostninger	-202.652	-170.722
<b>Resultat før skat</b>	<b>444.430</b>	<b>1.245.247</b>
Skat af årets resultat	-99.132	-277.430
<b>Årets resultat</b>	<b>345.298</b>	<b>967.817</b>
Overført resultat	-4.954.702	967.817
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	0
<b>Anvendt i alt</b>	<b>345.298</b>	<b>967.817</b>

	<b>Balance</b>	
Noter	31/12 2020	30/4 2020
Grunde og bygninger	32.340.085	20.901.498
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	280.175
Driftsmateriel og inventar	156.338	16.380
Kunst	6.391	19.175
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.502.814</u>	<u>21.217.228</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>32.502.814</u></b>	<b><u>21.217.228</u></b>
Varebeholdninger	<u>13.195</u>	<u>13.195</u>
Andre tilgodehavender	1.485.159	85.367
Udskudt skatteaktiv	184.914	140.584
Periodeafgrænsningsposter	42.010	3.145
Tilgodehavender i alt	<u>1.712.084</u>	<u>229.096</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>432.462</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.725.279</u></b>	<b><u>674.753</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>34.228.093</u></b>	<b><u>21.891.981</u></b>

<b>Balance</b>	31/12 2020	30/4 2020
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført til næste år	2.834.884	7.789.585
Forslag til udbytte	300.000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.634.884</b>	<b>8.289.585</b>
	<hr/>	<hr/>
Gæld til kreditinstitutter	10.567.533	7.590.545
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.615.801
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.896.948	0
Anden langfristet gæld	446.046	498.042
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.910.527</b>	<b>11.704.388</b>
	<hr/>	<hr/>
Gæld til kreditinstitutter	4.767.641	796.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.126.701	48.174
Skyldig selskabsskat	442.684	299.222
Anden gæld	112.270	393.153
Periodeafgrænsningsposter	233.389	361.460
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.682.684</b>	<b>1.898.009</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.593.209</b>	<b>13.602.396</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Passiver i alt</b>	<b>34.228.093</b>	<b>21.891.981</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

### Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	500.000	7.789.585	0
Betalt udbytte	0	0	-5.000.000
Ekstraordinært udbytte	0	0	5.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-4.954.702	300.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital ultimo	500.000	2.834.884	300.000

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 30/4 2020	Gæld 31/12 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld DLR, DKK	4.245.672	0	0	0
Jyske Realkredit, DKK	4.140.873	3.812.058	443.000	1.452.000
Jyske Realkredit, DKK	0	3.963.511	407.800	1.946.000
Jyske Realkredit, DKK	0	4.071.364	428.600	1.977.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.615.801	0	0	0
Anden langfristet gæld	498.042	446.046	0	446.046
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	8.896.948	0	8.896.948
	<u>12.500.388</u>	<u>21.189.927</u>	<u>1.279.400</u>	<u>14.717.994</u>

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Engelsholmvej 26, 8940 Randers SV for nom. DKK 1.000.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 11.846.933, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør DKK 32.340.085.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KHK Ejendomme A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B 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 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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### 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 samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i 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 eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller 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 færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### 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 gælds metode 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 nettorealisation sværdi.

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. For inde-værende 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.