

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

KHK Ejendomme A/S

Baltzers Allé 1, Gassum, 8981 Spentrup

CVR-nr.: 26429854

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24/5 2024.

Kjeld Halkjær Kjeldsen, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 381c89xyWu251807243

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2023 - 31. december 2023	
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 2023 - 31. december 2023 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 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gassum den 24. maj 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 24. maj 2024

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor

mne11740

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 Revisionsanpartsselskab
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	2023	2022
Bruttofortjeneste	2.464.922	1.889.245
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-529.785	-499.236
Driftsresultat før finansielle poster	1.935.137	1.390.009
Andre finansielle indtægter	67	16.198
Andre finansielle omkostninger	-477.135	-422.497
Årets resultat før skat	1.458.070	983.710
Skat af årets resultat	-323.451	-218.489
Årets resultat	1.134.619	765.221
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.134.619	765.221
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Anvendt i alt	1.134.619	765.221

Noter	Balance	
	31/12 2023	31/12 2022
Grunde og bygninger	34.445.524	34.195.498
Driftsmateriel og inventar	63.566	107.347
Kunst	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.509.089</u>	<u>34.302.844</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>34.509.089</u>	<u>34.302.844</u>
Råvarer og hjælpematerialer	<u>9.461</u>	<u>13.195</u>
Varebeholdninger i alt	<u>9.461</u>	<u>13.195</u>
Udskudt skatteaktiv	84.064	116.147
Andre tilgodehavender	<u>327.416</u>	<u>283.235</u>
Tilgodehavender i alt	<u>411.480</u>	<u>399.381</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>420.941</u>	<u>412.576</u>
Aktiver i alt	<u>34.930.030</u>	<u>34.715.420</u>

Balance		31/12 2023	31/12 2022
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud		5.135.344	4.000.725
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
		<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt		5.635.344	4.500.725
		<hr/>	<hr/>
Gæld til kreditinstitutter		6.767.871	8.023.926
Anden langfristet gæld		17.237.056	16.883.684
		<hr/>	<hr/>
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt		24.004.927	24.907.610
		<hr/>	<hr/>
Gæld til kreditinstitutter		3.924.648	4.397.206
Leverandører af varer og tjenesteydelser		781.895	657.291
Selskabsskat		237.368	30.840
Periodeafgrænsningsposter		0	8.911
Anden gæld		345.851	212.840
		<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.289.762	5.307.088
		<hr/>	<hr/>
Gældsforpligtelser i alt		29.294.688	30.214.696
		<hr/>	<hr/>
Passiver i alt		34.930.030	34.715.420
		<hr/>	<hr/>
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Egenkapitalopgørelse

	Registeret kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	500.000	4.000.725	0
Betalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.134.619	0
	<hr/>		
Egenkapital ultimo	500.000	5.135.344	0
	<hr/>		

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	31/12 2022	31/12 2023	næste år	efter 5 år
Jyske Realkredit, DKK	2.936.505	2.499.429	437.000	321.000
Jyske Realkredit, DKK	3.152.522	2.746.589	409.000	717.000
Jyske Realkredit, DKK	3.225.899	2.800.853	433.000	663.000
Anden langfristet gæld	16.883.683	17.237.056	0	17.237.056
	<u>26.198.609</u>	<u>25.283.927</u>	<u>1.279.000</u>	<u>18.938.056</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

34.445.524

Noter

3. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for KHK Ejendomme A/S for 2023 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 nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens 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 acontoskatte.

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
Direktør
ID: c2ac082e-88f7-48d0-ab8e-1e1d0256122d
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 14:17:20
Underskrevet med MitID



Kjeld H. Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kjeld Halkjær Kjeldsen
Bestyrelsesmedlem
ID: c2ac082e-88f7-48d0-ab8e-1e1d0256122d
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 14:17:20
Underskrevet med MitID



Bente Kørpke Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bente Kørpke Kjeldsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 071b1abe-01ff-4b2a-8fb5-9a745155e218
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2024 kl.: 10:47:30
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: 24-05-2024 kl.: 19:36:51
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: 24-05-2024 kl.: 13:34:44
Underskrevet med MitID



Lars Kørpke Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lars Kørpke Kjeldsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 48ab5912-f972-475e-893e-f45faa2b8ee5
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2024 kl.: 15:43:43
Underskrevet med MitID



Ole Vestergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Laurits Vestergaard
Revisor
ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2024 kl.: 11:20:35
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: 26-05-2024 kl.: 23:09:07
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.