

K.P.H. Ejendomme ApS

Krusemyntevej 5, 8600 Silkeborg
CVR-nr. 26 58 45 58

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.02.23

Jacob Rindom Vishoff Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

K.P.H. Ejendomme ApS
Krusemyntevej 5
8600 Silkeborg
Hjemsted: Silkeborg
CVR-nr.: 26 58 45 58
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Hans Rindom Hansen
Peter Rindom Holst

Bestyrelse

Hans Rindom Hansen
Peter Rindom Holst
Jacob Rindom Vishoff Hansen
Mathias Rindom Vishoff Hansen
Daniel Rindom Vishoff Hansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for K.P.H. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. februar 2023

Direktionen

Hans Rindom Hansen

Peter Rindom Holst

Bestyrelsen

Hans Rindom Hansen

Peter Rindom Holst

Jacob Rindom Vishoff Hansen

Mathias Rindom Vishoff
Hansen

Daniel Rindom Vishoff
Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K.P.H. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.P.H. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 20. februar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Rasmussen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32170

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 313.222 mod DKK 1.078.376 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.351.211.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	538.931	688.255
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	18.000	733.593
Resultat af primær drift	556.931	1.421.848
1 Finansielle indtægter	42.648	38.694
Finansielle omkostninger	-219.361	-115.527
Resultat før skat	380.218	1.345.015
Skat af årets resultat	-66.996	-266.639
Årets resultat	313.222	1.078.376
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	75.000	300.000
Overført resultat	238.222	778.376
I alt	313.222	1.078.376

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	16.106.400	13.545.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	16.106.400	13.545.000
	Anlægsaktiver i alt	16.106.400	13.545.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	551.758	546.831
	Andre tilgodehavender	138.791	263
	Tilgodehavender i alt	690.549	547.094
	Andre værdipapirer og kapitalandele	483.741	649.940
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	483.741	649.940
	Likvide beholdninger	504.801	798.047
	Omsætningsaktiver i alt	1.679.091	1.995.081
	Aktiver i alt	17.785.491	15.540.081

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	5.150.211	4.911.989
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	75.000	300.000
	Egenkapital i alt	5.351.211	5.337.989
	Hensættelser til udskudt skat	728.400	741.000
	Hensatte forpligtelser i alt	728.400	741.000
3	Gæld til realkreditinstitutter	8.662.023	8.771.822
3	Deposita	231.276	189.632
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.893.299	8.961.454
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	123.654	181.054
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	65.043
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.500.000	0
	Selskabsskat	70.876	175.098
	Anden gæld	101.051	78.443
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.812.581	499.638
	Gældsforpligtelser i alt	11.705.880	9.461.092
	Passiver i alt	17.785.491	15.540.081

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	126.000	4.911.989	300.000
Betalt udbytte	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	238.222	75.000
Saldo pr. 31.12.22	126.000	5.150.211	75.000

	2022	2021
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.468	6.492
Øvrige finansielle indtægter	37.180	32.202
I alt	42.648	38.694

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	8.537.029
Tilgang i året	2.543.400
Kostpris pr. 31.12.22	11.080.429
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	5.007.971
Dagsværdireguleringer i året	18.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	5.025.971
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	16.106.400

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	123.654	8.134.734	8.785.677	8.952.876
Deposita	0	0	231.276	189.632
I alt	123.654	8.134.734	9.016.953	9.142.508

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	16.106.400	483.741	16.590.141
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	18.000	-98.255	-80.255

Investeringsejendommene består af fire udlejningsejendomme i Silkeborg, som er anskaffet i perioden 2003-2022. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 734 tkr. samlet set for de fire ejendomme pr. år, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig lejeindtægt på 967 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 233 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,5-6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5-6,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Silkeborg.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Hans Rindom Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.786 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.106.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 400, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.543. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomhed.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne/kapitalejerne og komplementaren/kommanditisterne og komplementaren.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.