

K.P.H. Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.02.24

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 - 16

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 01.01.23 - 31.12.23 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 14. februar 2024

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 01.01.23 - 31.12.23 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 14. februar 2024

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 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 210.647 mod DKK 313.222 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.486.858.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	585.695	538.931
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.600	18.000
Resultat af primær drift	589.295	556.931
1 Finansielle indtægter	47.652	42.648
2 Finansielle omkostninger	-366.618	-219.361
Resultat før skat	270.329	380.218
Skat af årets resultat	-59.682	-66.996
Årets resultat	210.647	313.222

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	75.000
Overført resultat	210.647	238.222
I alt	210.647	313.222

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	16.110.000	16.106.400
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.110.000	16.106.400
	Anlægsaktiver i alt	16.110.000	16.106.400
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	515.507	551.758
	Andre tilgodehavender	96.769	138.791
	Tilgodehavender i alt	612.276	690.549
	Andre værdipapirer og kapitalandele	333.677	483.741
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	333.677	483.741
	Likvide beholdninger	635.357	504.801
	Omsætningsaktiver i alt	1.581.310	1.679.091
	Aktiver i alt	17.691.310	17.785.491

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	5.360.858	5.150.211
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	75.000
	Egenkapital i alt	5.486.858	5.351.211
	Hensættelser til udskudt skat	724.700	728.400
	Hensatte forpligtelser i alt	724.700	728.400
3	Gæld til realkreditinstitutter	9.591.023	8.662.023
3	Deposita	240.070	231.276
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.831.093	8.893.299
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	106.211	123.654
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	17.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.357.692	2.500.000
	Selskabsskat	57.484	70.876
	Anden gæld	117.272	101.051
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.648.659	2.812.581
	Gældsforpligtelser i alt	11.479.752	11.705.880
	Passiver i alt	17.691.310	17.785.491

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	126.000	5.150.211	75.000
Betalt udbytte	0	0	-75.000
Forslag til resultatdisponering	0	210.647	0
Saldo pr. 31.12.23	126.000	5.360.858	0

	2023	2022
	DKK	DKK

1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.025	5.468
Renteindtægter i øvrigt	13.711	0
Øvrige finansielle indtægter	28.916	37.180
I alt	47.652	42.648

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	48.137	0
Renteomkostninger i øvrigt	290.742	121.106
Øvrige finansielle omkostninger	27.739	98.255
I alt	366.618	219.361

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	106.211	9.120.163	9.697.234	8.785.677
Deposita	0	0	240.070	231.276
I alt	106.211	9.120.163	9.937.304	9.016.953

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede		I alt
	Investerings- ejendomme	værdipapirer og kapitalandele	
Dagsværdi pr. 31.12.23	16.110.000	333.677	16.443.677
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.600	-8.078	-4.478

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 728 tkr. samlet set for de fire ejendomme pr. år, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig lejeindtægt på 972 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 244 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 9.697 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.110.

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 ejendomsomkostninger 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

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.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.