

**K.P.H. EJENDOMME APS**  
**KRUSEMYNTEVEJ 5, SEJS-SVEJBÆK, 8600 SILKEBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2022

---

Jacob Rindom Vishoff Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K.P.H. Ejendomme ApS Krusemyntevej 5 Sejs-Svejbæk 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 26 58 45 58 Stiftet: 17. april 2002 Kommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Rindom Vishoff Hansen, formand Hans Rindom Hansen Peter Rindom Holst Daniel Rindom Vishoff Hansen Mathias Rindom Vishoff Hansen
<b>Direktion</b>	Hans Rindom Hansen Peter Rindom Holst
<b>Revision</b>	Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Parallelvej 10 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Papirfabrikken 34, st. 8600 Silkeborg
<b>Advokat</b>	Njord Law Firm Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K.P.H. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2022 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 2. juni 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Hans Rindom Hansen

\_\_\_\_\_  
Peter Rindom Holst

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jacob Rindom Vishoff Hansen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Hans Rindom Hansen

\_\_\_\_\_  
Peter Rindom Holst

\_\_\_\_\_  
Daniel Rindom Vishoff Hansen

\_\_\_\_\_  
Mathias Rindom Vishoff Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i K.P.H. Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.P.H. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 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.

Frederikshavn , den 2. juni 2022

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32170

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>688.255</b>	<b>615.669</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		733.593	127.645
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>1.421.848</b>	<b>743.314</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	38.694	52.789
Andre finansielle omkostninger.....	2	-115.527	-137.114
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.345.015</b>	<b>658.989</b>
Skat af årets resultat.....	3	-266.639	-146.310
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>1.078.376</b>	<b>512.679</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	75.000
Overført resultat.....		778.376	437.679
<b>I ALT.....</b>		<b>1.078.376</b>	<b>512.679</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		13.545.000	15.818.075
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>13.545.000</b>	<b>15.818.075</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.545.000</b>	<b>15.818.075</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		546.830	534.643
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>546.830</b>	<b>534.643</b>
Andre værdipapirer.....	5	649.940	98.936
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>649.940</b>	<b>98.936</b>
Likvide beholdninger.....		798.047	414.553
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.994.817</b>	<b>1.048.132</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.539.817</b>	<b>16.866.207</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		4.911.989	4.133.613
Forslag til udbytte.....		300.000	75.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.337.989</b>	<b>4.334.613</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		741.000	650.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>741.000</b>	<b>650.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.771.822	10.321.927
Deposita.....		189.632	243.983
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>8.961.454</b>	<b>10.565.910</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		181.054	365.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.043	38.389
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	40.663
Selskabsskat.....		175.098	118.065
Anden gæld.....		78.179	753.567
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>499.374</b>	<b>1.315.684</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.460.828</b>	<b>11.881.594</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.539.817</b>	<b>16.866.207</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	126.000	4.133.613	75.000	4.334.613
Forslag til resultatdisponering.....		778.376	300.000	1.078.376
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-75.000	-75.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>126.000</b>	<b>4.911.989</b>	<b>300.000</b>	<b>5.337.989</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	6.492	9.508	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	32.202	43.281	
	<b>38.694</b>	<b>52.789</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	1.449	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	115.527	135.665	
	<b>115.527</b>	<b>137.114</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	175.639	118.310	
Regulering af udskudt skat.....	91.000	28.000	
	<b>266.639</b>	<b>146.310</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver**

4

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	11.054.369
Afgang.....	-2.517.340
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>8.537.029</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	4.763.706
Årets værdireguleringer.....	733.593
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-489.328
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>5.007.971</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>13.545.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendommen
Dagsværdi 31. december 2021.....	13.546.022
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	734.615

Investeringssejendommene består af tre udlejningsejendomme i Silkeborg, som er anskaffet i perioden 2003-2008. Investeringssejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 628 tkr. samlet set for de tre ejendomme pr. år, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 796 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 167 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,5-6,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5-6,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Silkeborg.

**Andre værdipapirer**

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2021.....	649.940
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	25.721

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2021		Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	
				31/12 2020	
				gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.952.876	181.054	8.052.546	10.686.927	
Deposita.....	189.632	0	0	243.983	
	<b>9.142.508</b>	<b>181.054</b>	<b>8.052.546</b>	<b>10.930.910</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hans Rindom Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 4.910 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 5.219 tkr. i Perikonvej 1 A-E, 8600 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 7.136 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 504 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 573 tkr. i Julsøvej 30, 8600 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.251 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit, 3.539 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på nom. 3.999 tkr. i Julsøvej 87 A-C, 8600 Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.159 tkr.					
			<b>2021</b>	<b>2020</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.P.H. Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.