

*K. K. Ejendomme, Kølsen ApS  
Brunbankevej 45  
8831 Løgstrup*

*CVR-nummer: 26 67 35 34*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2022 - 30. juni 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/12 2023

---

Kjeld Kjærgaard  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	4
----------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
---	---

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K. K. Ejendomme, Kølsen ApS Brunbankevej 45 8831 Løgstrup
	Telefon: 86 64 25 45
	CVR-nr.: 26 67 35 34
	Stiftet: 20. juni 2002
	Kommune: Viborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Fa. Kjeld Kjærgaard
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Revicon ApS Lundvej 48 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	K. K. Kølsen Holding ApS, Brunbankevej 45, 8831 Løgstrup

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for K. K. Ejendomme, Kølsen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 29/12 2023

### **Direktion**

Fa. Kjeld Kjærgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i K. K. Ejendomme, Kølsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. K. Ejendomme, Kølsen ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 29/12 2023

Revisionsfirmaet Revicon ApS  
CVR-nr.: 12707789

Henriette Bech Dahl  
Registreret revisor  
mne2584

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af virksomhed med ejendomsinvestering samt aktiviteter i nær tilknytning hertil..

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for K. K. Ejendomme, Kølsen ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **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.

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22
Lejeindtægter af investeringsejendomme.....	473.220	729.385
Andre driftsindtægter .....	2.474.400	49.930
Investeringsejendommens driftsomkostninger .....	368.785-	419.659-
Andre eksterne omkostninger.....	42.302-	37.876-
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>2.536.533</b>	<b>321.780</b>
1 Personaleomkostninger .....	124.924-	141.076-
Andre driftsomkostninger .....	1.585.652-	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>825.957</b>	<b>180.704</b>
Andre finansielle indtægter .....	49.768	33.483
Andre finansielle omkostninger .....	329.886-	189.729-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>545.839</b>	<b>24.458</b>
Skat af årets resultat .....	120.084-	5.380-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>425.755</b>	<b>19.078</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	425.755	19.078
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>425.755</b>	<b>19.078</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
AKTIVER

	2023	2022
2 Investeringsejendomme.....	8.255.972	8.255.972
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>8.255.972</b>	<b>8.255.972</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>8.255.972</b>	<b>8.255.972</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer .....	2.678.808	2.101.770
<b>Varebeholdninger .....</b>	<b>2.678.808</b>	<b>2.101.770</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.293.960	1.244.192
Andre tilgodehavender .....	266.758	511.522
Udskudt skatteaktiv .....	153.158	153.158
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.713.876</b>	<b>1.908.872</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>64.550</b>	<b>47.514</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>4.457.234</b>	<b>4.058.156</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>12.713.206</b>	<b>12.314.128</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	4.027.721	3.601.966
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.152.721</b>	<b>3.726.966</b>
Kreditinstitutter .....	55.254	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	35.000	235.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	8.214.804	8.073.857
Selskabsskat .....	120.084	5.380
Anden gæld .....	135.343	272.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>8.560.485</b>	<b>8.587.162</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE .....</b>	<b>8.560.485</b>	<b>8.587.162</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>12.713.206</b>	<b>12.314.128</b>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2022/23	2021/22
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger .....	122.580	138.804
Andre omkostninger til social sikring .....	2.344	2.272
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b><u>124.924</u></b>	<b><u>141.076</u></b>

## NOTER

	Investeringsejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo.....	8.974.454
Kostpris 30. juni 2023	8.974.454
Opskrivninger, primo .....	504.154
Opskrivninger 30. juni 2023	504.154
Af-/nedskrivninger, primo.....	1.222.636-
Af-/nedskrivninger 30. juni 2023	1.222.636-
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>8.255.972</b>

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom i Viborg. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 316 tkr. for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,6 tkr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 71 tkr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

Investeringsejendomme består desuden af to udlejningsejendomme i Løgstrup. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 68 tkr. for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,5 tkr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 20 tkr.

Afkastkravet for de seks boligejendomme udgør 8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

### Investerings- ejendomme

Investerings ejendomme består ydermere af to udlejnings ejendomme i Skals. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 91 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,6 tkr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 21 tkr.

Afkastkravet for de to boligejendomme udgør 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### **3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er pr. statusdagen tinglyst følgende forpligtelser i selskabets ejendomme:

Ejerpantebreve kr. 7.500.000