

KC Ejendomme, Kolding ApS

Seest Bakke 81
6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.01.2022 - 31.12.2022

19. regnskabsår

CVR. nr. 27 57 69 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 3. februar 2023

Karsten Johansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------	---

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.01.2022 - 31.12.2022	8
---	---

Balance pr. 31.12.2022	9
------------------------	---

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2022	11
-------------------------------------	----

Noter til årsregnskabet	12
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	14
--------------------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet KC Ejendomme, Kolding ApS
Seest Bakke 81
6000 Kolding

CVR-nr.: 27 57 69 74
Stiftet: 27. januar 2004
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion Karsten Johansen
Claus Stokholm

Revisor Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding

Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut Middelfart Sparekasse
Buen 7
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for selskabet KC Ejendomme, Kolding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. januar 2023

I direktionen

Karsten Johansen

Claus Stokholm

524/4/KR/MML

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i KC Ejendomme, Kolding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KC Ejendomme, Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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.

Kolding, den 27. januar 2023

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

registreret revisor

mne18078

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og renovering af fast ejendom, herunder malerarbejde samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 248.452, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.563.356 og en egenkapital på kr. 1.923.172.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser dog til den forventede udvikling i det kommende regnskabsår.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2022 - 31.12.2022

<u>NOTE</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BRUTTORESULTAT	526.122	578.908
2 Afskrivninger	-75.555	-75.008
Driftsresultat	450.567	503.900
Finansielle indtægter	0	5.005
Finansielle omkostninger	-131.313	-134.757
Ordinært resultat før skat	319.254	374.148
3 Skat af årets resultat	-70.802	-72.012
ÅRETS RESULTAT	248.452	302.136
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	140.000
Overført resultat	248.452	162.136
DISPONERET I ALT	248.452	302.136

BALANCE PR. 31.12.2022

AKTIVER

<u>NOTE</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
4	Grunde og bygninger	7.563.356	7.584.242
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.563.356	7.584.242
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.563.356	7.584.242
	Andre tilgodehavender	0	140.000
	Tilgodehavender i alt	0	140.000
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	0	140.000
	AKTIVER I ALT	7.563.356	7.724.242

BALANCE PR. 31.12.2022

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Selskabskapital	130.000	130.000
Overført resultat	1.793.172	1.544.721
Afsat udbytte for regnskabsåret	0	140.000
EGENKAPITAL I ALT	1.923.172	1.814.721
Hensættelser til udskudt skat	52.700	25.678
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	52.700	25.678
Prioritetsgæld	3.975.024	4.091.352
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.975.024	4.091.352
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	122.656	149.449
Kreditinstitutter	1.183.144	1.162.568
Selskabsskat	15.780	37.922
Anden gæld	290.880	442.552
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	1.612.460	1.792.491
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	5.587.484	5.883.843
PASSIVER I ALT	7.563.356	7.724.242

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2022

	<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital	
Selskabskapital	
Saldo primo	130.000
Saldo ultimo	130.000
Foreslået udbytte	
Saldo primo	140.000
Betalt udbytte	-140.000
Saldo ultimo	0
Overført resultat	
Saldo primo	1.544.721
Årets resultat	248.451
Saldo ultimo	1.793.172
Egenkapital ultimo	1.923.172

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
2 Afskrivninger		
Bygninger	75.555	75.008
Afskrivninger i alt	75.555	75.008
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	43.780	53.922
Årets ændring i udskudt skat	27.022	18.508
Skat af årets resultat i alt	70.802	72.430
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2022	8.438.132	8.993.093
Tilgang 2022	54.670	0
Afgang 2022	0	-554.960
Kostpris pr. 31.12.2022	8.492.802	8.438.133
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2022	853.891	794.313
Afskrivninger på udgåede aktiver	0	-15.430
Afskrivninger i 2022	75.555	75.008
Samlede afskrivninger pr. 31.12.2022	929.446	853.891
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022	7.563.356	7.584.242

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	3.450.980	3.477.601
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	646.700	763.200
Heraf kortfristet del	-122.656	-149.449
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.975.024	4.091.352

6 Sikkerheder og pantsætninger

Der er taget pant i ejendomme på kr. 4.840.000 som sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er taget pant i ejendomme på kr. 4.300.000 som sikkerhed for bankgæld.

De pantsatte ejendommens bogførte værdi er kr. 7.563.356.

7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Eventualaktiver

Ingen

Eventualforpligtelser

Ingen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabs-årets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

Andre driftsudgifter

Andre eksterne omkostninger indeholder produktionsomkostninger, lokaleomkostninger, salgsomkostninger, administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivnings-principper og satser:

Bygninger: 1% lineært, scrapværdi 0%.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 30.700 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.