



## KHM Ejendomme ApS

Strandmarksvej 11  
8240 Risskov  
CVR-nr. 29518092

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.09.2020

---

**Henrik Puggaard**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning  | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2019                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2019                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2019                           | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

KHM Ejendomme ApS

Strandmarksvej 11

8240 Risskov

CVR-nr.: 29518092

Stiftelsesdato: 24.04.2006

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Kristian Østerling Eriknauer, formand

Henrik Puggaard

Majken Eriknauer

## Direktion

Henrik Puggaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for KHM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.09.2020

## Direktion

**Henrik Puggaard**

## Bestyrelse

**Kristian Østerling Eriknauer**  
formand

**Henrik Puggaard**

**Majken Eriknauer**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i KHM Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KHM Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

Aarhus, den 10.09.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Klaus Tvede-Jensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom, herunder udlejningsejendom, handelsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser for 2019 et overskud på 583 t.kr., og selskabets egenkapital er pr. 31 december 2019 positiv med 1.807 t.kr.

Selskabets kapitalgrundlag har til stadighed været baseret på ansvarlig lånekapital fra selskabets anpartshavere, der pr. 31.12.2019 udgør 5.179 t.kr. Lånekapitalen står tilbage for engagementerne med selskabets bank og realkreditinstitutter samt for selskabets øvrige kreditorer pr. balancedagen.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er væsentlig usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i regnskabets note 2.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet af og pandemien COVID-19 er sket efter balancedagen. Det vurderes ikke, at dette vil have en indflydelse på virksomhedens finansielle stilling og udvikling. Virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere, der dels forventes at have en udmærket kreditvurdering og dels har indbetalt deposita og forudbetalt leje til sikkerhed for lejebetalingerne. Virksomhedens gæld er dog placeret i fast forrentede lån, så de kommende års omkostninger hertil påvirkes ikke.

# Resultatopgørelse for 2019

|  | Note | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.      |
|--|------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>313.542</b> | <b>428.180</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 700.000        | 850.000          |
| Af- og nedskrivninger                        |      | (36.586)       | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>976.956</b> | <b>1.278.180</b> |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 8.861          | 28.187           |
| Andre finansielle omkostninger               |      | (191.987)      | (204.640)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>793.830</b> | <b>1.101.727</b> |
| Skat af årets resultat                       | 1    | (210.340)      | (242.359)        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>583.490</b> | <b>859.368</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                  |
| Overført resultat                            |      | 583.490        | 859.368          |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>583.490</b> | <b>859.368</b>   |



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                   |      | 20.800.000        | 20.100.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | 36.586            | 73.172            |
| <b>Materielle aktiver</b>               | 2    | <b>20.836.586</b> | <b>20.173.172</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele     |      | 0                 | 0                 |
| Andre tilgodehavender                   |      | 340.291           | 355.536           |
| <b>Finansielle aktiver</b>              | 3    | <b>340.291</b>    | <b>355.536</b>    |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>21.176.877</b> | <b>20.528.708</b> |
| Andre tilgodehavender                   |      | 149.080           | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>149.080</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>15.671</b>     | <b>232.318</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>164.751</b>    | <b>232.318</b>    |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>21.341.628</b> | <b>20.761.026</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2019<br>kr.       | 2018<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 187.500           | 187.500           |
| Overført overskud eller underskud             |      | 1.619.296         | 1.035.806         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>1.806.796</b>  | <b>1.223.306</b>  |
| Udskudt skat                                  |      | 888.000           | 700.650           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>888.000</b>    | <b>700.650</b>    |
| Ansvarlig lånekapital                         |      | 5.179.444         | 5.179.444         |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 12.038.998        | 12.610.533        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 4    | <b>17.218.442</b> | <b>17.789.977</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 4    | 479.405           | 242.882           |
| Bankgæld                                      |      | 490.643           | 498.098           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 25.000            | 25.000            |
| Skyldig selskabsskat                          |      | 22.990            | 28.908            |
| Anden gæld                                    |      | 410.352           | 252.205           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.428.390</b>  | <b>1.047.093</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>18.646.832</b> | <b>18.837.070</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>21.341.628</b> | <b>20.761.026</b> |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

# Egenkapitalopgørelse for 2019

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 187.500                        | 1.035.806                                      | 1.223.306        |
| Årets resultat            | 0                              | 583.490  | 583.490          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>187.500</b>                 | <b>1.619.296</b>                               | <b>1.806.796</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                         | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat             | 22.990         | 28.908         |
| Ændring af udskudt skat | 187.350        | 213.451        |
|                         | <b>210.340</b> | <b>242.359</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 16.609.439                        | 73.172   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>16.609.439</b>                 | <b>73.172</b>  |
| Opskrivninger primo                 | 3.490.561                         | 0  |
| Årets opskrivninger                 | 700.000                           | 0  |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>4.190.561</b>                  | <b>0</b>   |
| Årets afskrivninger                 | 0                                 | (36.586)   |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <b>0</b>                          | <b>(36.586)</b>                                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>20.800.000</b>                 | <b>36.586</b>  |

Selskabets investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen. Der er ikke anvendt eksterne vurderinger af ejendommen.

Udlejningsrisikoen vurderes at være lav henset til at der er tale om boligudlejningsejendomme med god placering.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendom beliggende i Aarhus er solgt kort tid efter status, hvorfor ejendommens handelsværdi udgør dagsværdigen.
- Boligejendom beliggende i København på grund af en kvadratmeterpris på 45.000 t.kr.

### 3 Finansielle aktiver

|                                     | Andre<br>værdipapirer<br>og kapital-<br>andele<br>kr. | Andre<br>tilgode-<br>havender<br>kr. |
|-------------------------------------|---|--------------------------------------|
| Kostpris primo                      | 1.751.022   | 466.507                              |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>1.751.022</b>                                      | <b>466.507</b>                       |
| Nedskrivninger primo                | (1.751.022)   | (110.971)                            |
| Årets nedskrivninger                | 0   | (15.245)                             |
| <b>Nedskrivninger ultimo</b>        | <b>(1.751.022)</b>                                    | <b>(126.216)</b>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>0</b>  | <b>340.291</b>                       |

### 4 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2019<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2018<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2019<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2019<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Ansvarlig lånekapital          | 0   | 0   | 5.179.444                                     | 0                                     |
| Gæld til realkreditinstitutter | 479.405   | 242.882   | 12.038.998                                    | 9.999.941                             |
|                                | <b>479.405</b>                                    | <b>242.882</b>                                    | <b>17.218.442</b>                             | <b>9.999.941</b>                      |

Den ansvarlige lånekapital forfalder i forbindelse med en aktionærs udtræden af selskabet, ellers er lånet uopsigeligt fra kreditors side.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en dagsværdi på 20.800 t.kr. pr. 31.12.2019 (31.12.2018: 20.100 t.kr.)

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovertagelse til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. .

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.