

## **KSE EJENDOMME ApS**

**Ahlgade 40, 1.**

**4300 Holbæk**

**CVR-nummer 29774188**

### **Årsrapport**

**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. december 2022

---

Kim Skotte  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

KSE EJENDOMME ApS

Ahlgade 40, 1.

4300 Holbæk

Hjemstedskommune:

Holbæk

CVR-nummer:

29774188

Regnskabsperiode:

1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Direktion

Kim Dyhr Skotte

### Revisor

Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab

Havnepladsen 6

4300 Holbæk

Kontaktperson:

Henrik Brusgaard

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for KSE EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 25. december 2022

**Direktionen:**

Kim Dyhr Skotte

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i KSE EJENDOMME ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KSE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 revision 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 revisionen 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.

Holbæk, 25. december 2022

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Henrik Brusgaard  
Partner, registreret revisor  
mne7103

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb og salg af fast ejendom samt udlejning og udvikling heraf.

### Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 2,5-6,0% og der er forudsat en inflationsrate på 1,5% p.a. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK -3.610/+6.310 før skat.

### Udviklingen i 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.



		2021/22	2020/21
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>14.410.614</b>	<b>9.523</b>
1	Personaleomkostninger	-1.353.506	-1.369
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-32.943	-26
	Andre driftsomkostninger	-759.888	-1.703
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>12.264.277</b>	<b>6.425</b>
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	101.255	-65
2	Finansielle indtægter	382.041	144
3	Finansielle omkostninger	-1.242.554	-1.476
	<b>Resultat før skat</b>	<b>11.505.019</b>	<b>5.027</b>
4	Skat af årets resultat	-2.565.005	-1.093
	<b>Årets resultat</b>	<b>8.940.014</b>	<b>3.935</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	9.000.000	0
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-65
	Overført resultat	-59.986	4.000
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>8.940.014</b>	<b>3.935</b>

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
5	Grunde og bygninger	1.290.662	1.156
6	Investeringsejendomme	20.280.000	16.800
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	283.737	58
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>21.854.399</b>	<b>18.014</b>
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	650.184	549
	Deposita	19.800	20
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>669.984</b>	<b>569</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.524.383</b>	<b>18.582</b>
	<b>Beholdninger af ubebyggede grunde og projekter</b>	<b>5.807.822</b>	<b>22.064</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.127	43
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.095.386	4.038
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.569.904	1.207
	Andre tilgodehavender	462.007	848
	Periodeafgrænsningsposter	42.778	79
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.219.201</b>	<b>6.215</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.049.713</b>	<b>5.263</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>24.076.736</b>	<b>33.542</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>46.601.119</b>	<b>52.125</b>

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
9	Virksomhedskapital	156.514	157
	Overført resultat	11.939.071	11.999
	Foreslået udbytte	9.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.095.585</b>	<b>12.156</b>
	Hensættelser til udskudt skat	39.732	26
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>39.732</b>	<b>26</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	6.396.204	6.796
	Kreditinstitutter	171.890	730
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	2.640.052	1.313
10	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.208.147</b>	<b>8.839</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	353.000	350
	Kreditinstitutter	1.640.513	15.431
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	3.282
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.666.334	3.368
	Gæld til associerede virksomheder	0	5.605
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.312.920	202
	Anden gæld	10.992.630	2.598
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	292.258	269
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>16.257.655</b>	<b>31.104</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.465.802</b>	<b>39.944</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>46.601.119</b>	<b>52.125</b>
12	Eventualforpligtelser		
13	Kontraktlige forpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	157	11.999	0	12.156
Årets resultat	0	-60	9.000	8.940
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>157</b>	<b>11.939</b>	<b>9.000</b>	<b>21.096</b>

Noter	2021/22	2020/21	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	1.306.685	1.325
	Andre omkostninger til social sikring	21.671	23
	Øvrige personaleomkostninger	25.150	21
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.353.506</b>	<b>1.369</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 3).		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	339.497	115
	Renteindtægter, associerede virksomheder	42.544	9
	Andre finansielle indtægter	0	20
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>382.041</b>	<b>144</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter associerede virksomheder	201.213	222
	Andre finansielle omkostninger	1.041.340	1.254
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.242.554</b>	<b>1.476</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	2.531.210	1.258
	Regulering af udskudt skat	14.143	-165
	Regulering af tidl. års skat	19.652	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>2.565.005</b>	<b>1.093</b>
<b>5</b>	<b>Grunde og bygninger</b>		
	Kostpris 1. juli	1.160.160	0
	Tilgang i årets løb	142.383	1.160
	Kostpris 30. juni	1.302.543	1.160
	Af- og nedskrivninger 1. juli	-4.203	0
	Årets af- og nedskrivninger	-7.678	-4
	Afskrivninger 30. juni	-11.881	-4
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>1.290.662</b>	<b>1.156</b>

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	16.733.232	17.893
Tilgang i årets løb	3.500.977	0
Afgang i årets løb	0	-1.160
Kostpris 30. juni	<u>20.234.209</u>	<u>16.733</u>
Dagsværdiregulering 1. juli	66.768	1.007
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-20.977	-940
Dagsværdireguleringer 30. juni	<u>45.791</u>	<u>67</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b><u>20.280.000</u></b>	<b><u>16.800</u></b>
<b>7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli	201.146	186
Tilgang i årets løb	251.228	55
Afgang i årets løb	0	-40
Kostpris 30. juni	<u>452.374</u>	<u>201</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-143.372	-162
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	40
Årets af- og nedskrivninger	-25.265	-22
Afskrivninger 30. juni	<u>-168.637</u>	<u>-143</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b><u>283.737</u></b>	<b><u>58</u></b>
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	1.270.631	599
Tilgang i årets løb	0	671
Kostpris 30. juni	<u>1.270.631</u>	<u>1.271</u>
Værdireguleringer 1. juli	-721.702	-599
Årets resultatandel	101.255	-65
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-57
Værdireguleringer 30. juni	<u>-620.447</u>	<u>-722</u>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>650.184</u></b>	<b><u>549</u></b>
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Espersen & Engbo ApS	Holbæk	25%

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK

## 9 Virksomhedskapital

Selskabskapitalen består af 156.514 stk. anparter a nominelt 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der er sket kapitalforhøjelse med 31.514 stk. anparter a nom. 1 kr. i 2021. Kapitalforhøjelsen sker i forbindelse med fusion med søsterselskab. Selskabskapitalen har derudover ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.946.000	5.724
------------------------------------------------------	-----------	-------

## 12 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet KSE Holding A/S for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.749, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør TDKK 16.770.

Selskabet har endvidere etableret transport i specifikke byggegarantikontrakter over for banken til en samlet værdi af TDKK 1.136.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Deposita måles til kostpris.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationseværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter alle direkte omkostninger, herunder bl.a. materialer og løn uden tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kim Dyhr Skotte

### Direktør

På vegne af: KSE Ejendomme ApS

Serienummer: 9405d76d-7f2e-4472-bb25-d4a8da15026f

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-12-26 12:26:24 UTC



## Henrik Brusgaard

### Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Holbæk P/S

Serienummer: CVR:28853343-RID:1123835810291

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-12-26 12:28:09 UTC



## Kim Dyhr Skotte

### Dirigent

På vegne af: KSE Ejendomme ApS

Serienummer: 9405d76d-7f2e-4472-bb25-d4a8da15026f

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-12-26 12:29:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: GK480-D4IJF-SEHYQ-SS0ZY-AZWY3-O5JWQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>