

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

K & S Ejendomme ApS

**Østeralle 8
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT
2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10/7 2023

Johnny Skovgård Rasmussen

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 31 26 20 97

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for K & S Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 10/7 2023

Direktion

René Ferrer Ruiz

Bestyrelse

Johnny Skovgård Rasmussen
Formand

René Ferrer Ruiz

Selskabsoplysninger

Selskabet	K & S Ejendomme ApS Østeralle 8 8400 Ebeltoft
	CVR-nr: 31 26 20 97 Stiftet: 17. januar 2008 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Johnny Skovgård Rasmussen, formand René Ferrer Ruiz
Direktion	René Ferrer Ruiz

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er drift af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat kr. 668.473 betragtes som 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 & S Ejendomme 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af drift af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af ejendommens forventede brugstider på 50 år. De skønnede restværdier på ejendommene er fastsat til 6.900 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2022/23	2021/22
BRUTTORESULTAT	1.449.467	1.331.419
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-216.000	-216.000
DRIFTSRESULTAT	1.233.467	1.115.419
Andre finansielle omkostninger	-337.362	-266.447
RESULTAT FØR SKAT	896.105	848.972
Skat af årets resultat	-227.632	-217.244
ÅRETS RESULTAT	668.473	631.728
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	668.473	631.728
DISPONERET I ALT	668.473	631.728

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2023	2022
Grunde og bygninger	16.745.123	16.961.123
Materielle anlægsaktiver	16.745.123	16.961.123
ANLÆGSAKTIVER	16.745.123	16.961.123
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.012	26.823
Tilgodehavender	25.012	26.823
OMSÆTNINGSAKTIVER	25.012	26.823
AKTIVER	16.770.135	16.987.946

Balance 30. juni

PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	700.000	700.000
Overført resultat	5.100.771	4.432.298
EGENKAPITAL	5.800.771	5.132.298
Hensættelse til udskudt skat	17.424	18.834
HENSATTE FORPLIGTELSER	17.424	18.834
Kreditinstitutter	5.787.076	6.215.961
Deposita	384.129	359.672
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.654.959	4.129.435
1 Langfristede gældsforpligtelser	9.826.164	10.705.068
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	679.238	677.238
Kreditinstitutter	73.909	107.554
Leverandører af varer og tjenesteydelser	577	8.597
Selskabsskat	181.042	166.570
Anden gæld	191.010	171.787
Kortfristede gældsforpligtelser	1.125.776	1.131.746
GÆLDSFORPLIGTELSER	10.951.940	11.836.814
PASSIVER	16.770.135	16.987.946
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	700.000	700.000
Virksomhedskapital ultimo	700.000	700.000
Overført resultat, primo	4.432.298	3.800.570
Årets resultat	668.473	631.728
Overført resultat ultimo	5.100.771	4.432.298
EGENKAPITAL	5.800.771	5.132.298

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	6.655.961	6.229.076	442.000	4.144.000
Deposita	359.672	384.129	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.366.673	3.892.197	237.238	3.418.000
	11.382.306	10.505.402	679.238	7.562.000

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpant t.kr. 6.400 i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for realkredit, restgæld t.kr. 6.229, er der tinglyst pant i grunde og bygninger.

Bogført værdi af de pantsatte aktiver er t.kr. 16.745.

PENNEO

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

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

Johnny Skovgård Rasmussen

Bestyrelsesformand

Serienummer: CVR:38751646-RID:14988628

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-07-10 10:43:21 UTC

NEM ID 

René Ferrer Ruiz

Adm. direktør

Serienummer: 98292f8f-0e53-498f-be24-8eb0615abe59

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-07-10 10:43:33 UTC

Mit  

René Ferrer Ruiz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 98292f8f-0e53-498f-be24-8eb0615abe59

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-07-10 10:43:33 UTC

Mit  

Johnny Skovgård Rasmussen

Dirigent

Serienummer: CVR:38751646-RID:14988628

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-07-10 10:48:42 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VIWGA-WQ0UZ-8NCZE-G0FBK-AJ483-2CTEP

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>