

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**K & S Ejendomme ApS**

**Østeralle 8  
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT  
2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5/7 2024

---

Johnny Skovgård Rasmussen

**CVR-nr. 31 26 20 97**

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 5/7 2024

### Direktion

René Ferrer Ruiz

### Bestyrelse

Johnny Skovgård Rasmussen  
Formand

René Ferrer Ruiz

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er drift af ejendomme.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat kr. 423.341 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 2023/24 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.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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 nettorealiseringsværdi.

## 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	2023/24	2022/23
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.568.071</b>	<b>1.449.467</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-216.000	-216.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.352.071</b>	<b>1.233.467</b>
Andre finansielle omkostninger	-769.979	-337.362
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>582.092</b>	<b>896.105</b>
Skat af årets resultat	-158.751	-227.632
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>423.341</b>	<b>668.473</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	423.341	668.473
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>423.341</b>	<b>668.473</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2024	2023
Grunde og bygninger	16.529.123	16.745.123
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>16.529.123</b>	<b>16.745.123</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>16.529.123</b>	<b>16.745.123</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.373	25.012
<b>Tilgodehavender</b>	<b>30.373</b>	<b>25.012</b>
Likvide beholdninger	11.125	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>41.498</b>	<b>25.012</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>16.570.621</b>	<b>16.770.135</b>

## Balance 30. juni PASSIVER

Note	2024	2023
Virksomhedskapital	700.000	700.000
Overført resultat	5.524.113	5.100.771
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.224.113</b>	<b>5.800.771</b>
Hensættelse til udskudt skat	131	17.424
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>131</b>	<b>17.424</b>
Kreditinstitutter	8.611.727	5.787.076
Deposita	408.567	384.129
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	600.001	3.654.959
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.620.295</b>	<b>9.826.164</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	347.000	679.238
Kreditinstitutter	0	73.909
Leverandører af varer og tjenesteydelser	716	577
Selskabsskat	176.044	181.042
Anden gæld	202.322	191.010
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>726.082</b>	<b>1.125.776</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>10.346.377</b>	<b>10.951.940</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>16.570.621</b>	<b>16.770.135</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Virksomhedskapital primo	700.000	700.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>700.000</b>	<b>700.000</b>
Overført resultat, primo	5.100.772	4.432.298
Årets resultat	423.341	668.473
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>5.524.113</b>	<b>5.100.771</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>6.224.113</b>	<b>5.800.771</b>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter	6.229.076	8.958.727	347.000	7.245.000
Deposita	384.129	408.567	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.892.197	600.001	0	600.000
	<b>10.505.402</b>	<b>9.967.295</b>	<b>347.000</b>	<b>7.845.000</b>

## 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. 8.959, er der tinglyst pant i grunde og bygninger.

Bogført værdi af de pantsatte aktiver er t.kr. 16.529.

# 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.”

## René Ferrer Ruiz

K & S EJENDOMME ApS CVR: 31262097

Adm. direktør

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 838f7d09-b914-4b04-b7d8-0b8ebb13d3bf

IP: 131.164.xxx.xxx

2024-07-05 05:37:25 UTC



## René Ferrer Ruiz

K & S EJENDOMME ApS CVR: 31262097

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 838f7d09-b914-4b04-b7d8-0b8ebb13d3bf

IP: 131.164.xxx.xxx

2024-07-05 05:37:25 UTC



## Johnny Skovgaard Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 0db792b8-e44d-4595-aaea-b0b6f50b33a3

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-07-05 06:09:01 UTC



## Johnny Skovgaard Rasmussen

Dirigent

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 0db792b8-e44d-4595-aaea-b0b6f50b33a3

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-07-05 06:11:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: EKB6P-KMIDN-V5FYE-6K0Q4-MX5ZC-I03WP

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 tidsstempelt 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/validator**