

KHC Ejendomme ApS

Horsensvej 29
8680 Ry
CVR-nr. 33 95 97 10

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2024

dirigent

Katja Thorpstrup Pedersen



MunkStrunge

statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9 |
| Balance 31. december | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KHC 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 27. maj 2024

Direktion

Robert Overgaard Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i KHC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KHC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 27. maj 2024

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 33 08 82 05

Johnny Munk-Hansen
statsautoriseret revisor
mne34554

Selskabsoplysninger

Selskabet

KHC Ejendomme ApS
Horsensvej 29
8680 Ry

CVR-nr.: 33 95 97 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Robert Overgaard Pedersen

Revisor

MunkStrunge
Statsautoriserede Revisorer I/S
Hermodsvej 5 B, 3.
8230 Åbyhøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 270.361, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.715.710.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KHC Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 sam-me juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgø-relsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets rest-gæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets under-liggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foreta-get amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| | | kr. | kr. |
| Bruttofortjeneste | | 209.523 | 220.550 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | | 209.523 | 220.550 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>210.000</u> | <u>70.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 419.523 | 290.550 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-71.726</u> | <u>-21.698</u> |
| Resultat før skat | | 347.797 | 268.852 |
| Skat af årets resultat | | <u>-77.436</u> | <u>-59.136</u> |
| Årets resultat | | <u>270.361</u> | <u>209.716</u> |
| | | | |
| Overført resultat | | <u>270.361</u> | <u>209.716</u> |
| | | <u>270.361</u> | <u>209.716</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | <u>3.730.000</u> | <u>3.520.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>3.730.000</u> | <u>3.520.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>3.730.000</u> | <u>3.520.000</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | <u>140.000</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>140.000</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>143.729</u> | <u>157.576</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>283.729</u> | <u>157.576</u> |
| Aktiver i alt | | <u>4.013.729</u> | <u>3.677.576</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | <u>1.635.710</u> | <u>1.365.922</u> |
| Egenkapital | | <u>1.715.710</u> | <u>1.445.922</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>246.892</u> | <u>200.692</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>246.892</u> | <u>200.692</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.696.386 | 1.696.387 |
| Deposita | | <u>105.202</u> | <u>98.602</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | <u>1.801.588</u> | <u>1.794.989</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 0 | 20.189 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.520 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 191.484 | 147.748 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 30.294 | 43.736 |
| Anden gæld | | <u>25.241</u> | <u>24.300</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>249.539</u> | <u>235.973</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>2.051.127</u> | <u>2.030.962</u> |
| Passiver i alt | | <u>4.013.729</u> | <u>3.677.576</u> |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 80.000 | 1.365.349 | 1.445.349 |
| Årets resultat | 0 | 270.361 | 270.361 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 80.000 | 1.635.710 | 1.715.710 |

Noter

| | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> kr. | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| 1 Personalemkostninger | | | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>1</u> | <u>1</u> | | |
| | | | | |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | Investeringsej endomme | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | | <u>2.547.765</u> | | |
| Kostpris 31. december 2023 | | <u>2.547.765</u> | | |
| Værdiregulering 1. januar 2023 | | 972.235 | | |
| Årets værdiregulering | | <u>210.000</u> | | |
| Værdiregulering 31. december 2023 | | <u>1.182.235</u> | | |
| | | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | | <u><u>3.730.000</u></u> | | |
| | | | | |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| | Gæld | Gæld | Afdrag | Restgæld |
| | 1. januar 2023 | 31. december 2023 | næste år | efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>1.716.576</u> | <u>1.696.386</u> | <u>0</u> | <u>1.522.338</u> |
| Deposita | <u>98.602</u> | <u>105.202</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u><u>1.815.178</u></u> | <u><u>1.801.588</u></u> | <u><u>0</u></u> | <u><u>1.522.338</u></u> |

Noter

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KHC Holding 2009 ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.