

# KHC Ejendomme ApS

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

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022

**dirigent**

Katja Thorpstrup Pedersen



**MunkStrunge**

statsautoriserede revisorer

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 20. april 2022

### **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 2021 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 20. april 2022

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

Johnny Munk-Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34554

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KHC Ejendomme ApS  
Horsensvej 29  
8680 Ry

CVR-nr.: 33 95 97 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 343.404, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.236.206.

Selskabet er med virkning fra 1/9-2021 blevet overtaget af KHC Holding 2009 ApS, som herefter er nyt moder- og administrationselskab fra denne dato.

### **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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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

### Bruttoresultat

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Selskabet er pr. 1/9-2021 erhvervet af KHC Holding 2009 ApS med udgangspunkt i en fastsat dagsværdi på investeringsejendommen på DKK 3.450.000. Da dagsværdien blev fastsat mellem villige, velinformede og uafhængige parter, så er dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31/12-2021 fastsat med udgangspunkt heri, idet ledelsen ikke vurderer at der har været væsentlige ændringer i hverken markedet eller forhold omkring investeringsejendommen i perioden frem til den 31/12-2021.

### **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.

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

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 resultatopgørelsen over låneperioden.

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 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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Huslejeindtægter mv.</b>		<b>333.279</b>	<b>354.286</b>
Andre eksterne omkostninger		-198.861	-137.354
<b>Bruttoresultat</b>		<b>134.418</b>	<b>216.932</b>
Personaleomkostninger	1	-12.840	-17.081
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>121.578</b>	<b>199.851</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		320.023	364.142
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>441.601</b>	<b>563.993</b>
Finansielle omkostninger	2	-18.244	-19.592
<b>Resultat før skat</b>		<b>423.357</b>	<b>544.401</b>
Skat af årets resultat	3	-79.953	-120.834
<b>Årets resultat</b>		<b>343.404</b>	<b>423.567</b>
Overført resultat		343.404	423.567
		<b>343.404</b>	<b>423.567</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>3.450.000</u>	<u>3.129.977</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>3.450.000</b></u>	<u><b>3.129.977</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.450.000</b></u>	<u><b>3.129.977</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>93.368</b></u>	<u><b>197.297</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>93.368</b></u>	<u><b>197.297</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.543.368</b></u></u>	<u><u><b>3.327.274</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.156.206	812.802
<b>Egenkapital</b>		<b>1.236.206</b>	<b>892.802</b>
Hensættelse til udskudt skat		185.292	128.087
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>185.292</b>	<b>128.087</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.715.682	1.798.980
Deposita		82.341	72.675
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.798.023</b>	<b>1.871.655</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	83.000	83.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		200.000	281.122
Selskabsskat		22.748	40.722
Anden gæld		18.099	29.886
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>323.847</b>	<b>434.730</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.121.870</b>	<b>2.306.385</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.543.368</b>	<b>3.327.274</b>
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	812.802	892.802
Årets resultat	0	343.404	343.404
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>1.156.206</b>	<b>1.236.206</b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	<u>12.840</u>	<u>17.081</u>
	<b><u>12.840</u></b>	<b><u>17.081</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3.700	0
Andre finansielle omkostninger	<u>14.544</u>	<u>19.592</u>
	<b><u>18.244</u></b>	<b><u>19.592</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	22.748	40.722
Årets udskudte skat	<u>57.205</u>	<u>80.112</u>
	<b><u>79.953</u></b>	<b><u>120.834</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsej endomme
Kostpris 1. januar 2021	<u>2.547.765</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>2.547.765</u>
Værdiregulering 1. januar 2021	582.212
Årets værdiregulering	<u>320.023</u>
Værdiregulering 31. december 2021	<u>902.235</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>3.450.000</u></u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.881.980</u>	<u>1.798.682</u>	<u>83.000</u>	<u>1.685.376</u>
Deposita	<u>72.675</u>	<u>82.341</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>1.954.655</u></u></b>	<b><u><u>1.881.023</u></u></b>	<b><u><u>83.000</u></u></b>	<b><u><u>1.685.376</u></u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er fra 1/9-2021 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.