

KØK Ejendomme ApS

Skolevej 16  
5683 Haarby

CVR-nr. 35 14 00 93

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
18. november 2019



---

Kim Østergaard Knudsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for KØK 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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.

Haarby, den 18. november 2019

### Direktion



Kim Østergaard Knudsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til ledelsen i KØK Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KØK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tommerup, den 18. november 2019

Revision Fyn  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 89 64 44



Gitte Martinsen  
registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer  
MNE-nr. mne16656

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	KØK Ejendomme ApS Skolevej 16 5683 Haarby
	CVR-nr.: 35 14 00 93
	Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
	Stiftet: 13. marts 2013
	Hjemsted: Assens
<b>Direktion</b>	Kim Østergaard Knudsen, direktør
<b>Revisor</b>	Revision Fyn Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 17 5690 Tommerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering, -udlejning samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 121.355, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 488.437.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KØK Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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.

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten medregnes ved forfald.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-75 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 gældsmetode 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.

### 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 provenuet 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>196.937</b>	<b>170.416</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-12.291</u>	<u>-11.910</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>184.646</b>	<b>158.506</b>
Finansielle indtægter	3	2.955	2.616
Finansielle omkostninger	4	<u>-32.898</u>	<u>-42.495</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>154.703</b>	<b>118.627</b>
Skat af årets resultat		<u>-33.348</u>	<u>-16.787</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>121.355</u></b>	<b><u>101.840</u></b>
Overført resultat		<u>121.355</u>	<u>101.840</u>
		<b><u>121.355</u></b>	<b><u>101.840</u></b>

## Balance 30. juni

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.454.569	2.440.391
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.454.569</b>	<b>2.440.391</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.454.569</b>	<b>2.440.391</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		211.623	140.532
Udskudt skatteaktiv		11.047	8.337
Periodeafgrænsningsposter		6.852	6.748
<b>Tilgodehavender</b>		<b>229.522</b>	<b>155.617</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>229.522</b>	<b>155.617</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.684.091</b>	<b>2.596.008</b>

## Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		408.437	287.082
<b>Egenkapital</b>	5	<b>488.437</b>	<b>367.082</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.494.705	1.575.926
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.494.705</b>	<b>1.575.926</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	81.207	80.965
Banker		76.766	61.054
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		384.226	377.963
Selskabsskat		64.152	50.512
Anden gæld		10.498	8.906
Deposita		71.600	61.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>700.949</b>	<b>653.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.195.654</b>	<b>2.228.926</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.684.091</b>	<b>2.596.008</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	12.291	11.910	
	<b>12.291</b>	<b>11.910</b>	
<b>3 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.955	2.616	
	<b>2.955</b>	<b>2.616</b>	
<b>4 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.627	7.063	
Andre finansielle omkostninger	25.271	35.432	
	<b>32.898</b>	<b>42.495</b>	
<b>5 Egenkapital</b>			
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	287.082	367.082
Årets resultat	0	121.355	121.355
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>408.437</b>	<b>488.437</b>

Virksomhedskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.656.891	1.575.912	81.207	442.506
	<b>1.656.891</b>	<b>1.575.912</b>	<b>81.207</b>	<b>442.506</b>

**7 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KØK Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.576, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 2.455.