

KØK Ejendomme ApS

Skolevej 16  
5683 Haarby

CVR-nr. 35 14 00 93

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
20. oktober 2023

---

Kim Østergaard Knudsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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.

Haarby, den 20. oktober 2023

## Direktion

Kim Østergaard Knudsen  
direktør

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

KØK Ejendomme ApS  
Skolevej 16  
5683 Haarby

CVR-nr.: 35 14 00 93

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023  
Stiftet: 13. marts 2013

Hjemsted: Assens Kommune

**Direktion**

Kim Østergaard Knudsen, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 51.782, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 572.075.

### 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 KØK Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Driftsudgifter

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0-75 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 netto realisationsværdi.

## 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 netto 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>34.556</b>	<b>115.945</b>
Personaleomkostninger	1	-1.244	-7.029
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>33.312</b>	<b>108.916</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-20.852	-19.913
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.460</b>	<b>89.003</b>
Finansielle omkostninger	3	-49.013	-41.395
<b>Resultat før skat</b>		<b>-36.553</b>	<b>47.608</b>
Skat af årets resultat		-15.229	-12.276
<b>Årets resultat</b>		<b>-51.782</b>	<b>35.332</b>
Overført resultat		-51.782	35.332
		<b>-51.782</b>	<b>35.332</b>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.451.562	2.421.213
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		39.375	45.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.490.937</u>	<u>2.466.213</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.490.937</u>	<u>2.466.213</u>
Andre tilgodehavender		9.508	0
Udskudt skatteaktiv		0	15.229
Periodeafgrænsningsposter		10.013	8.970
<b>Tilgodehavender</b>		<u>19.521</u>	<u>24.199</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>534.836</u>	<u>678.048</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>554.357</u>	<u>702.247</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.045.294</u></u>	<u><u>3.168.460</u></u>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		492.075	543.857
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>572.075</u></b>	<b><u>623.857</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.171.608	1.248.224
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.171.608</u></b>	<b><u>1.248.224</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	80.531	82.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.500	15.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.135.745	1.101.804
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		358	0
Selskabsskat		12.276	23.958
Anden gæld		0	716
Deposita		57.201	71.901
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.301.611</u></b>	<b><u>1.296.379</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.473.219</u></b>	<b><u>2.544.603</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.045.294</u></b>	<b><u>3.168.460</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	80.000	543.857	623.857
Årets resultat	0	-51.782	-51.782
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>492.075</b>	<b>572.075</b>

## Noter

	2022/23	2021/22		
	kr.	kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	800	6.596		
Andre personaleomkostninger	444	433		
	<b>1.244</b>	<b>7.029</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1		
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	20.852	19.913		
	<b>20.852</b>	<b>19.913</b>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	22.259	21.439		
Andre finansielle omkostninger	26.754	19.956		
	<b>49.013</b>	<b>41.395</b>		
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.				
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2022	30. juni 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.330.724	1.252.139	80.531	863.355
	<b>1.330.724</b>	<b>1.252.139</b>	<b>80.531</b>	<b>863.355</b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

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

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev kr. 300.000 med pant i Nørre Alle 11.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev kr. 150.000 med pant i Algade 13

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.252, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 2.452.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## kim Østergaard Knudsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Østergaard Knudsen

Direktør

ID: 8471cb5b-1629-4a42-8adb-e79ac6736bb7

Tidspunkt for underskrift: 23-10-2023 kl.: 14:58:36

Underskrevet med MitID



## kim Østergaard Knudsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Østergaard Knudsen

Dirigent

ID: 8471cb5b-1629-4a42-8adb-e79ac6736bb7

Tidspunkt for underskrift: 23-10-2023 kl.: 15:02:33

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c39aeaURPHg251045225

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).