

KØK Ejendomme ApS

Skolevej 16
5683 Haarby

CVR-nr. 35 14 00 93

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
15. december 2022

Kim Østergaard Knudsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 15. december 2022

Direktion

Kim Østergaard Knudsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i KØK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KØK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vores 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.

Tommerup, den 15. december 2022

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

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	KØK Ejendomme ApS Skolevej 16 5683 Haarby
	CVR-nr.: 35 14 00 93
	Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
	Stiftet: 13. marts 2013
	Hjemsted: Assens Kommune
Direktion	Kim Østergaard Knudsen, direktør
Revisor	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 2021/22 udviser et overskud på kr. 35.332, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 623.857.

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 2021/22 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 2021/22 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

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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.

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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		115.945	112.577
Personaleomkostninger	1	-7.029	-301
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		108.916	112.276
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-19.913	-22.845
Resultat før finansielle poster		89.003	89.431
Finansielle omkostninger	3	-41.395	-39.131
Resultat før skat		47.608	50.300
Skat af årets resultat		-12.276	-10.582
Årets resultat		35.332	39.718
Overført resultat		35.332	39.718
		35.332	39.718

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.421.213	2.435.501
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45.000	50.625
Materielle anlægsaktiver		<u>2.466.213</u>	<u>2.486.126</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.466.213</u>	<u>2.486.126</u>
Andre tilgodehavender		0	651
Udskudt skatteaktiv		15.229	15.229
Periodeafgrænsningsposter		8.970	8.816
Tilgodehavender		<u>24.199</u>	<u>24.696</u>
Likvide beholdninger		<u>678.048</u>	<u>689.387</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>702.247</u>	<u>714.083</u>
Aktiver i alt		<u>3.168.460</u>	<u>3.200.209</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		543.857	508.525
Egenkapital	4	<u>623.857</u>	<u>588.525</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.248.224	1.332.112
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.248.224</u>	<u>1.332.112</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	82.500	81.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.500	18.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.101.804	1.060.521
Selskabsskat		23.958	31.526
Anden gæld		717	0
Deposita		71.900	88.400
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.296.379</u>	<u>1.279.572</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.544.603</u>	<u>2.611.684</u>
Passiver i alt		<u>3.168.460</u>	<u>3.200.209</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	80.000	508.525	588.525
Årets resultat	0	35.332	35.332
Egenkapital 30. juni 2022	80.000	543.857	623.857

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>		
	kr.	kr.		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	6.596	0		
Andre omkostninger til social sikring	0	301		
Andre personaleomkostninger	433	0		
	<u>7.029</u>	<u>301</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>19.913</u>	<u>22.845</u>		
	<u>19.913</u>	<u>22.845</u>		
3 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.439	16.708		
Andre finansielle omkostninger	<u>19.956</u>	<u>22.423</u>		
	<u>41.395</u>	<u>39.131</u>		
4 Egenkapital				
Virksomhedskapitalen består af 80.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.				
5 Langfristede gældsforpligtelser				
	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2021</u>	<u>30. juni 2022</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.413.112</u>	<u>1.330.724</u>	<u>82.500</u>	<u>913.146</u>
	<u>1.413.112</u>	<u>1.330.724</u>	<u>82.500</u>	<u>913.146</u>

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. 1.330, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 2.466.

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: 16-12-2022 kl.: 10:31:38

Underskrevet med MitID



Gitte Martinsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Gitte Martinsen

Revisor

ID: 1231498317882

Tidspunkt for underskrift: 16-12-2022 kl.: 11:00:43

Underskrevet med NemID

NEM ID

kim Østergaard Knudsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Østergaard Knudsen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 16-12-2022 kl.: 11:20:01

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6671fchQhTS248915919

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.