

# **KØSTERS EJENDOMME ApS**

**Anker Eskildsens Vej 1**

**6960 Hvide Sande**

**CVR-nr. 37 78 72 99**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. juni 2024

---

Hanne Rønbjerg Køster  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KØSTERS 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.

Hvide Sande, den 10. maj 2024

### **Direktion**

Hanne Rønnebjerg Køster

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i KØSTERS EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KØSTERS EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 vor faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 revisoreres 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 selskabets 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, selskabet 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.

Grindsted, den 10. maj 2024

### **REVISION KJÆR**

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 03 78 64

Peter Nørgaard Kjær  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne32372

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

#### **KØSTERS EJENDOMME ApS**

Anker Eskildsens Vej 1  
6960 Hvide Sande

CVR-nr.: 37 78 72 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Ringkøbing-Skjern

### Direktion

Hanne Rønnebjerg Køster

### Revisor

REVISION KJÆR  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Vestergade 12  
7200 Grindsted

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for KØSTERS EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **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**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokale mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 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

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50-100 år	0 %

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

### Periodeafgrænsningsposter

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>102.752</b>	<b>80.483</b>
Personaleomkostninger	1	0	-278
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>102.752</b>	<b>80.205</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-130.462	-130.462
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-27.710</b>	<b>-50.257</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-189.803	-127.089
<b>Resultat før skat</b>		<b>-217.513</b>	<b>-177.346</b>
Skat af årets resultat	2	47.853	47.814
<b>Årets resultat</b>		<b>-169.660</b>	<b>-129.532</b>
Overført resultat		-169.660	-129.532
		<b>-169.660</b>	<b>-129.532</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>8.935.086</u>	<u>9.065.548</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.935.086</u></b>	<b><u>9.065.548</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.935.086</u></b>	<b><u>9.065.548</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>16.865</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>16.865</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>8.935.086</u></u></b>	<b><u><u>9.082.413</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.365.642	3.535.301
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.415.642</u></b>	<b><u>3.585.301</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		839.469	887.322
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>839.469</u></b>	<b><u>887.322</u></b>
Banker		2.054.000	2.166.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>2.054.000</u></b>	<b><u>2.166.000</u></b>
Banker		153.307	112.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.375	9.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.613	12.615
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.593.958	1.347.326
Anden gæld		856.722	962.474
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.625.975</u></b>	<b><u>2.443.790</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.679.975</u></b>	<b><u>4.609.790</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.935.086</u></b>	<b><u>9.082.413</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	3.535.302	3.585.302
Årets resultat	0	-169.660	-169.660
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>3.365.642</b>	<b>3.415.642</b>

## Noter

	2023	2022		
	DKK	DKK		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Andre omkostninger til social sikring	0	278		
	<b>0</b>	<b>278</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets udskudte skat	-47.853	-47.814		
	<b>-47.853</b>	<b>-47.814</b>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar	31. december	Afdrag	Restgæld
	2023	2023	næste år	efter 5 år
Banker	2.278.000	2.166.000	112.000	1.603.000
	<b>2.278.000</b>	<b>2.166.000</b>	<b>112.000</b>	<b>1.603.000</b>

## 4 Eventualforpligtelser

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

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 4.650.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 4.650.000 til sikkerhed for bankgæld.