

## KH10 ApS

Buskelundskoven 30

8600 Silkeborg

CVR-nr. 37965162

## Årsrapport for 2023

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Kristian Kryger Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

**KH10 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for KH10 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 18. juni 2024

### **Direktion**

Kristian Kryger Sørensen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til kapitalejeren i KH10 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KH10 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**KH10 ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 18. juni 2024

### **AKTIV REVISION Silkeborg**

registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen

Registreret revisor

mne2903

## KH10 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KH10 ApS Buskelundskoven 30 8600 Silkeborg
CVR-nr.	37965162
Stiftelsesdato	29. august 2016
Hjemsted Regnskabsår	Silkeborg 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Kristian Kryger Sørensen
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg registreret revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg
CVR-nr.	14788107
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Adelgade 27 9500 Hobro

**KH10 ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejerlejligheder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 6.666.520, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 176.617.978, og en egenkapital på kr. 56.226.752.

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for KH10 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med

## **Anvendt regnskabspraksis**

fradrag af deposita. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 5,1%. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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

## **Anvendt regnskabspraksis**

obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## KH10 ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.868.856</b>	<b>5.127.175</b>
Personaleomkostninger	1	-1.215.621	-605.247
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.933.520	3.990.170
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.586.755</b>	<b>8.512.098</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		148.621	14.753
Andre finansielle indtægter		600	15
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-5.725	-5.613
Andre finansielle omkostninger		-1.137.790	-391.873
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.592.461</b>	<b>8.129.380</b>
Skat af årets resultat		-1.925.941	-1.818.996
<b>Årets resultat</b>		<b>6.666.520</b>	<b>6.310.384</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		5.000.000	500.000
Overført resultat		1.666.520	5.810.384
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.666.520</b>	<b>6.310.384</b>

KH10 ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	138.820.000	133.856.650
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>138.820.000</b>	<b>133.856.650</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>138.820.000</b>	<b>133.856.650</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.042	20.406
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.743.489	431.723
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.770.531</b>	<b>452.129</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.447</b>	<b>24.157</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.797.978</b>	<b>476.286</b>
<b>Aktiver</b>		<b>176.617.978</b>	<b>134.332.936</b>

## KH10 ApS

### Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		50.726.752	49.060.232
Udbytte for regnskabsåret		5.000.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>56.226.752</b>	<b>50.060.232</b>
Hensættelser til udskudt skat		7.378.985	6.329.940
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.378.985</b>	<b>6.329.940</b>
Gæld til kreditinstitutter		107.194.020	72.823.890
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>107.194.020</b>	<b>72.823.890</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.235.756	653.994
Gæld til banker		387.346	515.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.330	81.853
Gæld til tilknyttede virksomheder		291.984	286.259
Selskabsskat		876.895	757.496
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.989.910	2.823.445
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.818.221</b>	<b>5.118.874</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>113.012.241</b>	<b>77.942.764</b>
<b>Passiver</b>		<b>176.617.978</b>	<b>134.332.936</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.203.128	599.864
Andre omkostninger til social sikring	12.493	5.383
	<u>1.215.621</u>	<u>605.247</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>1</u>

**2. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede beløb indreg- net i resultat- opgørelsen
Investeringsjendomme, beboelse	138.820.000	3.933.520

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi:

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning med fradrag af forventede udgifter til drift, administration og vedligeholdelse. Den beregnede markedsleje fratrækkes en forventet tomgangsleje. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne offentliggjorte satser af markedsniveauet.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	107.194.020	1.235.756	103.270.765
	<u>107.194.020</u>	<u>1.235.756</u>	<u>103.270.765</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse som pr. statusdagen udgør t.kr. 5.149.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Kryger Development A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har givet pant i sine ejendomme til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pantudgør t.kr. 110.935 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 129.700.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Kryger Sørensen

Direktør

Serienummer: 67e1b2a9-5f5f-49ba-b4d6-b990b39dac9c

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-06-27 06:25:56 UTC



## Finn Hønholt Christensen

Registreret revisor

Serienummer: 1356ee28-be75-4b43-9105-4bc58bb0e16b

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-06-27 07:23:19 UTC



## Kristian Kryger Sørensen

Dirigent

Serienummer: 67e1b2a9-5f5f-49ba-b4d6-b990b39dac9c

IP: 212.112.xxx.xxx

2024-06-27 08:07:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: EYK24-KA4NM-YESM-BC8IW-QQITJ-WZYQH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**