

**KCM Ejendomme ApS**  
Rasmus Færchs Vej 28, 7500 Holstebro

**CVR-nr. 39 44 07 68**

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2024

---

Chanette Mulvad Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for KCM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 13. maj 2024

### Direktion

Chanette Mulvad Madsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i KCM Ejendomme ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KCM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

Skjern, den 13. maj 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Henrik Ludvigsen**

statsautoriseret revisor  
mne27765

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KCM Ejendomme ApS Rasmus Færchs Vej 28 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 39 44 07 68 Stiftet: 22. marts 2018 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Chanette Mulvad Madsen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
<b>Modervirksomhed</b>	Chanette Mulvad Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KCM Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af indtægter ved udlejning af fast ejendom og indregnes i henhold til indgåede lejekontrakter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og kontorhold m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KCM Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>474.065</b>	<b>391.880</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-238.947	-238.947
<b>Driftsresultat</b>	<b>235.118</b>	<b>152.933</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	773	0
Andre finansielle indtægter	81	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-226.241	-182.848
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.731</b>	<b>-29.915</b>
4 Skat af årets resultat	-2.141	6.586
<b>Årets resultat</b>	<b>7.590</b>	<b>-23.329</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	7.590	0
Disponeret fra overført resultat	0	-23.329
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.590</b>	<b>-23.329</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	7.248.592	6.672.139
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.100	6.200
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.251.692</u>	<u>6.678.339</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.251.692</u></b>	<b><u>6.678.339</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.661	7.170
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	5.992	14.718
	Andre tilgodehavender	0	31.250
	Tilgodehavender i alt	<u>28.653</u>	<u>53.138</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.815</u>	<u>6.260</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>30.468</u></b>	<b><u>59.398</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.282.160</u></b>	<b><u>6.737.737</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2023	2022
Note		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	21.253	13.663
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>71.253</b>	<b>63.663</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	58.626	50.493
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>58.626</b>	<b>50.493</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.593.082	2.762.004
8 Anden gæld	2.063.902	2.373.234
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.656.984	5.135.238
Kortfristet del af langfristet gæld	482.688	472.247
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.909.226	922.894
Anden gæld	103.383	93.202
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.495.297	1.488.343
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.152.281</b>	<b>6.623.581</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.282.160</b>	<b>6.737.737</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**10 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	13.663	63.663
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.590	7.590
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>21.253</u></b>	<b><u>71.253</u></b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	235.847	235.847
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>3.100</u>	<u>3.100</u>
	<b><u>238.947</u></b>	<b><u>238.947</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	86.951	30.664
Andre finansielle omkostninger	<u>139.290</u>	<u>152.184</u>
	<b><u>226.241</u></b>	<b><u>182.848</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-5.992	-14.718
Årets regulering af udskudt skat	<u>8.133</u>	<u>8.132</u>
	<b><u>2.141</u></b>	<b><u>-6.586</u></b>

## Noter

	31/12 2023	31/12 2022
<b>5. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	7.529.677	7.529.677
Tilgang i årets løb	812.300	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>8.341.977</b>	<b>7.529.677</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-857.538	-621.691
Årets afskrivninger	-235.847	-235.847
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-1.093.385</b>	<b>-857.538</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>7.248.592</b>	<b>6.672.139</b>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	15.500	15.500
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>15.500</b>	<b>15.500</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-9.300	-6.200
Årets afskrivninger	-3.100	-3.100
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-12.400</b>	<b>-9.300</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>3.100</b>	<b>6.200</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Prioritetsgæld	2.844.131	3.016.177
Låneomkostninger	-77.693	-82.127
	2.766.438	2.934.050
Heraf forfalder inden for 1 år	-173.356	-172.046
	<b>2.593.082</b>	<b>2.762.004</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.964.062	2.142.754



## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	2.373.234	2.673.435
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-309.332</u>	<u>-300.201</u>
	<b><u>2.063.902</u></b>	<b><u>2.373.234</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>729.583</u>	<u>1.078.303</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.844 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.249 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ikke eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Chanette Mulvad Holding ApS, CVR-nr. 36444274, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.

## Chanette Mulvad Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Chanette Mulvad Madsen

Direktør

ID: c33195d5-8f17-478e-9585-a1db3248ab22

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 09:13:20

Underskrevet med MitID



## Henrik Ludvigsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Ludvigsen

Revisor

ID: 8d708be3-0a30-4145-b717-53bc2bb79182

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 09:22:17

Underskrevet med MitID



## Chanette Mulvad Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Chanette Mulvad Madsen

Dirigent

ID: c33195d5-8f17-478e-9585-a1db3248ab22

Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 09:37:38

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8bd444XmYm251774437

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).