

# KM Odense ApS

Ejlstrupvænget 5

5200 Odense V

CVR-nr. 40021140

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. april 2023



René Hansen  
Dirigent

## **KM Odense ApS**

### **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **KM Odense ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for KM Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. april 2023

#### **Direktion**

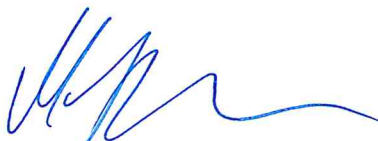


Mikael Johannes Pedersen  
Direktør

#### **Bestyrelse**



René Hansen  
Formand



Mikael Johannes Pedersen  
Medlem

## **KM Odense ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i KM Odense ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KM Odense ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

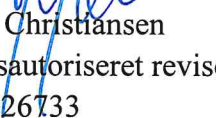
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bogense, den 2. april 2023

**KrestonJC**

**Statsautoriseret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 27619096

  
Jan Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne26733

## **KM Odense ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	KM Odense ApS Ejlstrupvænget 5 5200 Odense V
<b>CVR-nr.</b>	40021140
<b>Stiftelsesdato</b>	12. november 2018
<b>Hjemsted</b>	Odense
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	René Hansen Mikael Johannes Pedersen
<b>Direktion</b>	Mikael Johannes Pedersen
<b>Revisor</b>	KrestonJC Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense
<b>CVR-nr.</b>	27619096

## **KM Odense ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udvikling, opførelse og drift af udlejningsejendomme samt enhver virksomhed i hermed stående forbindelse.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 1.051.010, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 14.656.477, og en egenkapital på kr. 1.433.093.

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af kursgevinst på realkreditlån på 1.285.028 kr.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **KM Odense ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for KM Odense ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

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.

## KM Odense ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendom.

#### Andre eksterne omkostninger

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

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	50-60%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### 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).



# KM Odense ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Kostprisen for egenproducerede anlægsaktiver omfatter løn- og materialeomkostninger mv., der direkte er medgået til produktionen.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	50-60%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## **KM Odense ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Andre tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

#### **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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## **KM Odense ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

For 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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## KM Odense ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>733.124</b>	<b>718.660</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-121.765	-70.286
<b>Driftsresultat</b>		<b>611.359</b>	<b>648.374</b>
Andre finansielle indtægter		1.285.028	0
Finansielle omkostninger	1	-548.092	-240.750
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.348.295</b>	<b>407.624</b>
Skat af årets resultat	2	-297.285	-89.741
<b>Årets resultat</b>		<b>1.051.010</b>	<b>317.883</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.051.010	317.883
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.051.010</b>	<b>317.883</b>

# KM Odense ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		14.346.158	14.404.267
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.346.158</b>	<b>14.404.267</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.346.158</b>	<b>14.404.267</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	25.746
Andre tilgodehavender		47.106	162.998
<b>Tilgodehavender</b>		<b>47.106</b>	<b>188.744</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>263.213</b>	<b>124.562</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>310.319</b>	<b>313.306</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.656.477</b>	<b>14.717.573</b>

# KM Odense ApS

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		1.382.093	331.083
<b>Egenkapital</b>		<b>1.433.093</b>	<b>382.083</b>
Hensættelser til udskudt skat		107.385	116.166
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>107.385</b>	<b>116.166</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.370.617	10.760.077
Deposita		289.021	294.374
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.659.638</b>	<b>11.054.451</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		181.316	297.707
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.589.011	1.530.277
Gæld til associerede virksomheder		1.097.446	1.065.482
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		306.066	12.826
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		270.522	229.284
Periodeafgrænsningsposter		0	17.297
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.456.361</b>	<b>3.164.873</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.115.999</b>	<b>14.219.324</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.656.477</b>	<b>14.717.573</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## KM Odense ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	51.000	331.083	0	382.083
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.051.010</u>	<u>0</u>	<u>1.051.010</u>
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>51.000</u></b>	<b><u>1.382.093</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.433.093</u></b>

Selskabskapitalen består af nominelt 51.000 anparter á 1 kr.

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## KM Odense ApS

### Noter

	2022	2021	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	45.908	45.468	
Andre finansielle omkostninger	502.184	195.282	
	<u>548.092</u>	<u>240.750</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Selskabsskat i sambeskatning	306.066	12.826	
Reg. udskudt skat	-8.781	76.915	
	<u>297.285</u>	<u>89.741</u>	
<b>3. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	14.474.553	10.952.708	
Tilgang i årets løb	63.656	3.521.845	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>14.538.209</u>	<u>14.474.553</u>	
Af- og nedskrivninger primo	-70.286	0	
Årets afskrivninger	-121.765	-70.286	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-192.051</u>	<u>-70.286</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>14.346.158</u>	<u>14.404.267</u>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9.370.617	181.316	8.619.534
Deposita	289.021	0	289.021
	<u>9.659.638</u>	<u>181.316</u>	<u>8.908.555</u>

### 5. Eventualforpligtelser

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 103 Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditgæld er der tinglyst ejerpantebrev på 9.669 TDKK. Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på i alt 14.346 TDKK. Der er tillige aftalt udbyttebegrænsning.