

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
[www.kallermann.dk](http://www.kallermann.dk)

## **KSO Ejendomme ApS**

Rosen 4  
4300 Holbæk

**CVR-nr. 41045434**

**Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2024

---

Jan Steinicke  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12. juni 2024

### Direktion

Jan Aaboe Steinicke  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i KSO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KSO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisoreres 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.

Helsingør, den 12. juni 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Rasmus Rolighed Asmussen

statsautoriseret revisor

mne45874

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KSO Ejendomme ApS  
Rosen 4  
4300 Holbæk  
CVR-nr. 41045434  
Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023

**Direktion**

Jan Aaboe Steinicke, direktør

**Revisor**

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere og udleje fast ejendom samt efter ledelsens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på 75.332 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 12.252.256 kr., og en egenkapital på 482.656 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KSO Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendom mv.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på 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:

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Der afskrives ikke på grunde

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

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvider 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.

### 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 acontoskatter.

### 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 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 hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>721.053</b>	<b>533.953</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger		-190.165	-147.899
<b>Driftsresultat</b>		<b>530.888</b>	<b>386.054</b>
Finansielle indtægter	2	0	5.744
Finansielle omkostninger	3	-428.153	-332.013
<b>Resultat før skat</b>		<b>102.735</b>	<b>59.785</b>
Skat af årets resultat	4	-27.403	-12.959
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>75.332</b>	<b>46.826</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		75.332	46.826
<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>		<b>75.332</b>	<b>46.826</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	5	12.252.165	11.850.430
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.252.165</b>	<b>11.850.430</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
Andre tilgodehavender		0	168.468
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>168.468</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>91</b>	<b>33.733</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>91</b>	<b>202.201</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.252.256</b>	<b>12.052.631</b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		442.656	367.324
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>482.656</b>	<b>407.324</b>
Hensættelser til udskudt skat		132.609	105.206
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>132.609</b>	<b>105.206</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.415.039	1.522.115
Gæld til realkreditinstitutter		3.855.518	4.086.134
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<b>5.270.557</b>	<b>5.608.249</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	321.714	299.385
Gæld til banker		3.784.255	3.730.437
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.426.385	1.271.552
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		0	102.243
Anden gæld		834.080	528.235
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.366.434</b>	<b>5.931.852</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>11.636.991</b>	<b>11.540.101</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.252.256</b>	<b>12.052.631</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	367.324	407.324
Årets resultat	0	75.332	75.332
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>442.656</b>	<b>482.656</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
Der har ikke været nogen ansatte eller betalte vederlag til bestyrelsen i regnskabsåret 2023.			
<b>2. Finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.744	
	<b>0</b>	<b>5.744</b>	
<b>3. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	94.423	0	
Andre finansielle omkostninger	333.730	332.013	
	<b>428.153</b>	<b>332.013</b>	
<b>4. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	-33.428	
regulering af udskudt skat	27.403	46.387	
	<b>27.403</b>	<b>12.959</b>	
<b>5. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	12.214.470	8.435.750	
Tilgang	591.900	3.778.720	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.806.370</b>	<b>12.214.470</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-364.040	-216.141	
Årets afskrivninger	-190.165	-147.899	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-554.205</b>	<b>-364.040</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.252.165</b>	<b>11.850.430</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år kr.</b>	<b>Forfald indenfor 1 år kr.</b>	<b>Forfald efter 5 år kr.</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.415.039	91.099	998.941
Gæld til realkreditinstitutter	3.855.518	230.615	2.907.708
	<b>5.270.557</b>	<b>321.714</b>	<b>3.906.649</b>

## Noter

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse fremgår af administrationsselskabets årsregnskab JS Holding 2007 ApS, CVR-nr. 31 06 34 26. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.086 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2023 udgør 12.252 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.700 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld 5.290 t.kr.