

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

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **KSO Ejendomme ApS**

**Frederikssundsvej 143  
2700 Brønshøj**

**CVR-nr. 41045434**

**Årsrapport 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021

---

Jan Aaboe Steinicke  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	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 21. december 2019 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. december 2019 - 31. december 2020.

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.

Brønshøj, den 28. juni 2021

### 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 21. december 2019 - 31. december 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28. juni 2021

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 30 19 52 64

Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor  
mne8285

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KSO Ejendomme ApS  
Frederikssundsvej 143  
2700 Brønshøj  
CVR-nr. 41045434  
Regnskabsår 21. december 2019 - 31. december 2020

**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 21. december 2019 - 31. december 2020 udviser et resultat på 16.112 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på 8.748.335 kr., og en egenkapital på 56.112 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 2019/20 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.

Da regnskabsåret 2019/20 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### 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, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger mv.

#### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Der afskrives ikke på grunde.

#### Tilgodehavender

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

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

#### 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.

### HENSATTE FORPLIGTELSE

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Anden gæld

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>435.191</b>
Af- og nedskrivninger		-245.447
<b>Driftsresultat</b>		<b>189.744</b>
Finansielle omkostninger		-167.741
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.003</b>
Skat af årets resultat	1	-5.891
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>16.112</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		16.112
<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>		<b>16.112</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	2	6.618.107
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	1.550.446
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.168.553</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		
		<b>8.168.553</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		72.800
Andre tilgodehavender		70.725
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>153.525</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>426.257</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>579.782</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.748.335</b>
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		16.112
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>56.112</b>
Hensættelser til udskudt skat		78.691
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>78.691</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.687.838
Gæld til realkreditinstitutter		4.428.425
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>6.116.263</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		428.780
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.048.489
Anden gæld		20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.497.269</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>8.613.532</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.748.335</b>
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 21. december 2019	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	16.112	16.112
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>40.000</b>	<b>16.112</b>	<b>56.112</b>

## Noter

	<b>2019/20</b>		
	<b>kr.</b>		
<b>1. Skat af årets resultat</b>			
Selskabsskat, aktuel			-72.800
Regulering af udskudt skat			78.691
			<b>5.891</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>			
Tilgang			6.689.000
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>6.689.000</b>
Årets afskrivninger			-70.893
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<b>-70.893</b>
			<b>6.618.107</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Tilgang			1.725.000
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>1.725.000</b>
Årets afskrivninger			-174.554
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<b>-174.554</b>
			<b>1.550.446</b>
<b>4. 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	1.687.838	94.000	1.312.000
Gæld til realkreditinstitutter	4.428.425	334.780	3.088.000
	<b>6.116.263</b>	<b>428.780</b>	<b>4.400.000</b>

**5. 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 m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til realkreditinstitutter mv. er sikret med pant i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på, 6.618.107 kr.

# PENNEO

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

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

## Jan Aaboe Steinicke

### Direktør og dirigent

På vegne af: Kaiser Sport & Ortopædi ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-590370126398

IP: 178.21.xxx.xxx

2021-07-01 13:29:34Z

NEM ID 

## Peter Kallermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2021-07-01 13:45:25Z

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>