

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

Rosen 4
4300 Holbæk

CVR-nr. 41045434

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

Jan Aaboe 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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 28. juni 2023

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 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 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 28. juni 2023

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 2022 - 31. december 2022

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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på 46.826 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 12.052.631 kr., og en egenkapital på 407.324 kr.

Der er som anført under anvendt regnskabspraksis foretaget rettelse af væsentlige fejl vedrørende tidligere år, som følge af forkert klassifikation af ombygningsomkostninger på ejendommen på i alt 1.725.000 kr. Tidligere års tilgang er reklassificeret fra andre anlæg, driftsmateriel og inventar til grunde og bygninger.

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 2022 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.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Ombygningsomkostninger på ejendommen, 1.725.000 kr., er fejlagtigt indregnet og afskrevet under andre anlæg, driftsmateriel og inventar tidligere år og ikke som tilgang på grunde og bygninger. Den væsentlige fejl vedrørende foregående år er ændret således:

- Kostprisen på 1.725.000 kr. er reklassificeret fra andre anlæg, driftsmateriel og inventar til grunde og bygninger.
- Afskrivninger på primo 420.983 kr. er reklassificeret fra andre anlæg, driftsmateriel og inventar til grunde og bygninger, samtidig med at der er tilbageført afskrivninger for i alt 362.045 kr. vedrørende tidligere år.
- Den udskudte skat er som følge af ændringen nedbragt primo med 55.830 kr. fra 114.649 kr. til 58.819 kr.
- Årets skat vedrørende tidligere år forhøjes som følge heraf med 135.671 kr.
- Årets resultat i 2021 er positivt påvirket heraf med 282.204 kr. fra 22.182 kr. til 304.386 kr.
- Egenkapitalen påvirkes tilsvarende positivt med 282.204 og ændres således pr. 01.01.2022 fra 78.294 kr. til 360.498 kr.

Sammenligningstallene er tillige tilpasset som konsekvens af ovenstående.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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:

| | Brugstid |
|-----------|-----------------|
| 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 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 533.953 | 600.061 |
| Af- og nedskrivninger | | -147.899 | 29.306 |
| Driftsresultat | | 386.054 | 629.367 |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 5.744 | 0 |
| Finansielle indtægter | 1 | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -332.013 | -238.882 |
| Resultat før skat | | 59.785 | 390.485 |
| Skat af årets resultat | 3 | -12.959 | -86.099 |
| ÅRETS RESULTAT | | 46.826 | 304.386 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 46.826 | 304.386 |
| RESULTATDISPONERING I ALT | | 46.826 | 304.386 |

Balance 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| AKTIVER | | | |
| Grunde og bygninger | 4 | 11.850.430 | 8.219.609 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 11.850.430 | 8.219.609 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 19.156 |
| Andre tilgodehavender | | 168.468 | 24.406 |
| Tilgodehavender i alt | | 168.468 | 43.562 |
| Likvide beholdninger | | 33.733 | 93.475 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 202.201 | 137.037 |
| AKTIVER I ALT | | 12.052.631 | 8.356.646 |
| PASSIVER | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 367.324 | 320.498 |
| EGENKAPITAL I ALT | | 407.324 | 360.498 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 105.206 | 58.819 |
| Hensatte forpligtelser | | 105.206 | 58.819 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 1.522.115 | 1.593.302 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.086.134 | 4.314.269 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5 | 5.608.249 | 5.907.571 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 299.385 | 319.681 |
| Gæld til banker | | 3.730.437 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.271.552 | 1.163.200 |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | | 102.243 | 105.971 |
| Anden gæld | | 528.235 | 440.906 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 5.931.852 | 2.029.758 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | 11.540.101 | 7.937.329 |
| PASSIVER I ALT | | 12.052.631 | 8.356.646 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 40.000 | 38.294 | 78.294 |
| Akkumuleret virkning ved korrektion af væsentlige fejl | 0 | 282.204 | 282.204 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2022 | 40.000 | 320.498 | 360.498 |
| Årets resultat | 0 | 46.826 | 46.826 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 40.000 | 367.324 | 407.324 |

Noter

| | 2022 kr. | 2021 kr. | |
|---|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| 1. Finansielle indtægter | | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 5.744 | 0 | |
| | 5.744 | 0 | |
| 2. Finansielle omkostninger | | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 0 | 8.328 | |
| Andre finansielle omkostninger | 332.013 | 230.554 | |
| | 332.013 | 238.882 | |
| 3. Skat af årets resultat | | | |
| Skat af årets resultat | -33.428 | 105.971 | |
| regulering af udskudt skat | 46.387 | -19.872 | |
| | 12.959 | 86.099 | |
| 4. Grunde og bygninger | | | |
| Kostpris primo | 8.435.750 | 8.414.000 | |
| Tilgang | 3.778.720 | 21.750 | |
| Kostpris ultimo | 12.214.470 | 8.435.750 | |
| Af- og nedskrivninger primo | -216.141 | -95.331 | |
| Årets afskrivninger | -147.899 | -120.810 | |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -364.040 | -216.141 | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 11.850.430 | 8.219.609 | |
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Forfald efter 1 år kr. | Forfald indenfor 1 år kr. | Forfald efter 5 år kr. |
| Gæld til kreditinstitutter | 1.522.115 | 71.250 | 1.145.750 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.086.134 | 228.135 | 3.148.518 |
| | 5.608.249 | 299.385 | 4.294.268 |

6. 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.

Noter

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.314 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2022 udgør 11.850 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.700 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld 5.324 t.kr.