

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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2022

---

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	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 24. juni 2022

### 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 2021 - 31. december 2021 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 24. juni 2022

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Rasmus Asmussen  
statsautoriseret revisor  
mne45874

Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor  
mne8285

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KSO Ejendomme ApS  
Rosen 4  
4300 Holbæk  
CVR-nr. 41045434  
Regnskabsår 1. januar 2021 - 31. december 2021

**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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på 22.182 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 8.024.301 kr., og en egenkapital på 78.294 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 2021 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 aktiverens 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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 forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.



## 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter, anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>600.061</b>	<b>435.191</b>
Af- og nedskrivninger		-332.739	-245.447
<b>Driftsresultat</b>		<b>267.322</b>	<b>189.744</b>
Finansielle omkostninger	1	-238.882	-167.741
<b>Resultat før skat</b>		<b>28.440</b>	<b>22.003</b>
Skat af årets resultat	2	-6.258	-5.891
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>22.182</b>	<b>16.112</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		22.182	16.112
<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>		<b>22.182</b>	<b>16.112</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	3	6.553.547	6.618.107
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	1.304.017	1.550.446
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.857.564</b>	<b>8.168.553</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>7.857.564</b>	<b>8.168.553</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.156	10.000
Andre tilgodehavender		24.406	70.725
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		29.700	72.800
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>73.262</b>	<b>153.525</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>93.475</b>	<b>426.257</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>166.737</b>	<b>579.782</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.024.301</b>	<b>8.748.335</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		38.294	16.112
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>78.294</b>	<b>56.112</b>
Hensættelser til udskudt skat		114.649	78.691
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>114.649</b>	<b>78.691</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.593.302	1.687.838
Gæld til realkreditinstitutter		4.314.269	4.428.425
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<b>5.907.571</b>	<b>6.116.263</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		319.681	428.780
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.163.200	1.648.489
Anden gæld		440.906	420.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.923.787</b>	<b>2.497.269</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>7.831.358</b>	<b>8.613.532</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.024.301</b>	<b>8.748.335</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	16.112	56.112
Årets resultat	0	22.182	22.182
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>38.294</b>	<b>78.294</b>

## Noter

	2021 kr.	2019/20 kr.	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.328	0	
Andre finansielle omkostninger	230.554	167.741	
	<b>238.882</b>	<b>167.741</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	-29.700	-72.800	
regulering af udskudt skat	35.958	78.691	
	<b>6.258</b>	<b>5.891</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	6.689.000	0	
Tilgang	21.750	6.689.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.710.750</b>	<b>6.689.000</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-70.893	0	
Årets afskrivninger	-86.310	-70.893	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-157.203</b>	<b>-70.893</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.553.547</b>	<b>6.618.107</b>	
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Kostpris primo	1.725.000	0	
Tilgang	0	1.725.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.725.000</b>	<b>1.725.000</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-174.554	0	
Årets afskrivninger	-246.429	-174.554	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-420.983</b>	<b>-174.554</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.304.017</b>	<b>1.550.446</b>	
<b>5. 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	1.593.302	94.000	1.217.000
Gæld til realkreditinstitutter	4.314.269	225.681	3.386.737
	<b>5.907.571</b>	<b>319.681</b>	<b>4.603.737</b>

## Noter

### 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.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.540 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2021 udgør 6.554 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.850 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld 1.687 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: aiser Sport & Ortopædi ApS m.fl.

Serienummer: 3830d75c-e12a-4bb7-92ec-877b6ff9bb16

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-25 17:58:01 UTC



## Peter Kallermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-06-26 08:50:56 UTC



## Rasmus Rolighed Asmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:51445957

IP: 217.74.xxx.xxx

2022-06-27 07:24:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: ME6CJ-H66G6-8EEVU-L1S3H-IT7UH-PAHKV

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>