

**KC Inwest Ejendomme ApS**

Karrebækstræde 5

4736 Karrebæksminde

CVR-nr. 41058773

**Årsrapport****1. januar 2023 - 31. december 2023**

(Selskabets 4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Kim Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karrebæksminde, den 22. maj 2024

### **Direktion**

Kim Christensen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejeren i KC Inwest Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for KC Inwest Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 22. maj 2024

**Dansk Revision Næstved**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 27433863**

Ebbe Jensen  
Registreret revisor  
ID: mne6032

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KC Inwest Ejendomme ApS Karrebækstræde 5 4736 Karrebæksminde
CVR-nr.	41058773
Stiftelsesdato	1. januar 2020
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Kim Christensen
<b>Revisor</b>	Dansk Revision Næstved Godkendt Revisionsaktieselskab Vadestedet 6 4700 Næstved CVR-nr.: 27433863
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KC Inwest Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i det år som indtægten vedrører.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til drift af ejendommene.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

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, 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).

## 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.

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

#### Tilgodehavender

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

#### 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>681.537</b>	<b>149.714</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-94.033	-80.501
<b>Driftsresultat</b>		<b>587.504</b>	<b>69.213</b>
Finansielle indtægter		100	0
Finansielle omkostninger	1	-88.469	-227.813
<b>Resultat før skat</b>		<b>499.135</b>	<b>-158.600</b>
Skat af årets resultat		-128.304	11.301
<b>Årets resultat</b>		<b>370.831</b>	<b>-147.299</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		370.831	-147.299
		<b>370.831</b>	<b>-147.299</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.630.303	5.724.336
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.630.303</b>	<b>5.724.336</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.630.303</b>	<b>5.724.336</b>
Selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	11.301
Andre tilgodehavender		3.029	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.029</b>	<b>11.301</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.029</b>	<b>11.301</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.633.332</b>	<b>5.735.637</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.332.459	3.961.628
<b>Egenkapital</b>		<b>4.372.459</b>	<b>4.001.628</b>
Gæld til banker		749.146	1.349.672
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.500	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		359.923	364.462
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		128.304	0
Anden gæld		0	1.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.260.873</b>	<b>1.734.009</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.260.873</b>	<b>1.734.009</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.633.332</b>	<b>5.735.637</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		
Selskabets væsentligste aktiviteter	4		

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.779	155.844
Andre finansielle omkostninger	85.690	71.969
	<b>88.469</b>	<b>227.813</b>

## 2. Eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KC INWEST HOLDING ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som er opstået indenfor sambeskatningskredsen og som forfalder til betaling den 1. januar 2020 eller senere samt for betaling af selskabsskatter, som er opstået indenfor sambeskatningskredsen og som forfalder til betaling den 1. januar 2020 eller senere.

## 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er deponeret ejerpantebreve på tkr. 2.300 med pant i grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne udgør tkr. 3.896.

## 4. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel og investering samt dermed beslægtet virksomhed.