

Gasværksvej 3  
9300 Sæby  
Tlf: 98 46 26 00

Erhvervsparken 15  
9700 Brønderslev  
Tlf: 98 80 00 88

Thyboevej 5  
9000 Aalborg

CVR. 38257846  
revisor@98462600.dk  
www.revisordk.dk

## **KK Ejendomme Nord ApS**

Zincksvej 29,

9230 Svenstrup J

CVR-nr. 41235306

## **Årsrapport for 2023**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. juni 2024

---

Kristian Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for KK Ejendomme Nord ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 28. juni 2024

### **Direktion**

Kristian Kristensen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i KK Ejendomme Nord ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KK Ejendomme Nord 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 revisors 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.

Sæby, den 28. juni 2024

### **RevisorDK, Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 38257846

Verner F. Larsen  
Registreret revisor  
mne862

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	KK Ejendomme Nord ApS Zincksvej 29, 9230 Svenstrup J
CVR-nr.	41235306
Stiftelsesdato	25. februar 2020
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Kristian Kristensen
<b>Revisor</b>	RevisorDK, Godkendt Revisionsanpartsselskab Gasværksvej 3 9300 Sæby
CVR-nr.	38257846

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -483.316, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 24.003.691, og en egenkapital på kr. 5.403.626.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabet er fra 1/1 2023 fusioneret med datterselskabet KK Ejendomme Syd ApS. Sammenligningstal er ikke korrigeret.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for KK Ejendomme Nord ApS for 2023 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

#### **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 mv.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### **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 værdipapirer, gæld 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**

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 7 og 8,5%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

#### **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.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

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.

### **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.

Selskabet hæfter som administrationselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

### **Anden gæld**

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

### **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>315.311</b>	<b>543.354</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-210.935	47.648
<b>Driftsresultat</b>		<b>104.376</b>	<b>591.002</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-58.589	1.984.691
Andre finansielle indtægter		122.413	568.724
Finansielle omkostninger		-770.035	-379.233
<b>Resultat før skat</b>		<b>-601.835</b>	<b>2.765.184</b>
Skat af årets resultat		118.519	-194.885
<b>Årets resultat</b>		<b>-483.316</b>	<b>2.570.299</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		61.000	58.900
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	1.984.691
Overført resultat		-544.316	526.708
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-483.316</b>	<b>2.570.299</b>

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	23.793.890	10.910.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.793.890</b>	<b>10.910.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	7.752.962
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>7.752.962</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.793.890</b>	<b>18.662.962</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.777	27.251
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		44.745	0
Tilgodehavende selskabsskat		46.000	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	75.504
<b>Tilgodehavender</b>		<b>105.522</b>	<b>102.755</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>104.279</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>209.801</b>	<b>102.755</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.003.691</b>	<b>18.765.717</b>

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		0	1.396.064
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	2.110.312
Overført resultat		5.302.626	2.340.567
Udbytte for regnskabsåret		61.000	58.900
<b>Egenkapital</b>		<b>5.403.626</b>	<b>5.945.843</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.806.128	725.248
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.806.128</b>	<b>725.248</b>
Gæld til kreditinstitutter		13.921.598	6.394.455
Gæld til banker		699.800	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>14.621.398</b>	<b>6.394.455</b>
Gæld til kreditinstitutter		329.764	208.700
Gæld til banker		724.977	78.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser		660.142	19.457
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.734.980
Selskabsskat		0	228.060
Anden gæld		413.768	389.495
Periodeafgrænsningsposter		43.888	41.176
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.172.539</b>	<b>5.700.171</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.793.937</b>	<b>12.094.626</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.003.691</b>	<b>18.765.717</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Reserve for netto opskrivning efter indre efter indre metode	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	1.396.064	2.340.566	58.900	2.110.312	5.945.842
Betalt udbytte	0	0	0	-58.900	0	-58.900
Årets resultat	0	0	-544.316	61.000	0	-483.316
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	0	2.110.312	0	-2.110.312	0
Overført fra overkurs ved emission	0	-1.396.064	1.396.064	0	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>5.302.626</b>	<b>61.000</b>	<b>0</b>	<b>5.403.626</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen i forrige regnskabsår.

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	10.862.352	10.150.000
Tilgang i forbindelse med fusion	11.264.615	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.825	712.352
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.128.792</b>	<b>10.862.352</b>
Dagsværdireguleringer primo	47.648	0
Ændring i forbindelse med fusion	1.828.385	0
Årets reguleringer	-210.935	47.648
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.665.098</b>	<b>47.648</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.793.890</b>	<b>10.910.000</b>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	13.921.598	329.764	12.525.237
	<b>13.921.598</b>	<b>329.764</b>	<b>12.525.237</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 14.251 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 23.793.

Til sikkerhed for gæld til banker på i alt t.kr. 1.425 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 23.793.