

## **KK Ejendomme DK ApS**

Egeskovvej 14  
3490 Kvistgård  
CVR-nr. 41 52 69 12

### **Årsrapport for 2022**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 19/6 2023

---

Dirigent  
Casper Finn Petersen

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Påtegninger</b>	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KK Ejendomme DK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 19. juni 2023

### Direktion:

---

Casper Finn Petersen

---

Morten Leo Bondo Eriksen

---

Mikkel Bondo Appel Eriksen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejerne i KK Ejendomme DK ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KK Ejendomme DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Værløse, den 19. juni 2023



CVR-nr.: 32 56 36 27

Ken Gronemann

Registreret revisor

MNE-nr.: 17911

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** KK Ejendomme DK ApS  
Egeskovvej 14  
3490 Kvistgård

CVR-nr.: 41 52 69 12  
Stiftet: 17. juli 2020  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion** Casper Finn Petersen  
Morten Leo Bondo Eriksen  
Mikkel Bondo Appel Eriksen

**Revision**



Bymidten 80  
3500 Værløse  
CVR-nr.: 32 56 36 27

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KK Ejendomme DK ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har valgt ikke at oplyse nettoomsætningen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.



### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger i form af drift og vedligeholdelse samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter indtægter i form af leje og drift. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, og omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration.

#### Finansielle poster

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 og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger og installationer	10-50 år	0-25%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Aktiver med en kostpris på under 14 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende år anvendte skattesats, 22 %.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

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. For indeværende år er der på balancedagen anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelse over låneperioden.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2022

Note	2022 kr.	2020/21 18 mdr. t.kr.
	<b>447.940</b>	<b>518</b>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	
	-81.636	-92
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	
	<b>366.304</b>	<b>426</b>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	
	-118.234	-166
	Finansielle omkostninger	
	<b>248.070</b>	<b>260</b>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	
1	-55.431	-59
	Skat af årets resultat	
	<b>192.639</b>	<b>201</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>	
	0	0
	Udbytte for regnskabsåret	
	192.639	201
	Overført resultat	
	<b>192.639</b>	<b>201</b>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	

**Balance**

pr. 31. december 2022

Note	<b>AKTIVER</b>	2022 kr.	2021 t.kr.
	Grunde og bygninger	5.574.295	5.622
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	101.400	135
2	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.675.695</b>	<b>5.757</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.675.695</b>	<b>5.757</b>
	Tilgodehavender fra salg	69.466	65
	Andre tilgodehavender	22.878	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>92.344</b>	<b>65</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>301.183</b>	<b>191</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>393.527</b>	<b>256</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>6.069.222</b>	<b>6.013</b>

**Balance**

pr. 31. december 2022

<b>PASSIVER</b>		
Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Selskabskapital	42.000	42
Overført resultat	1.351.918	1.159
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.393.918</b>	<b>1.201</b>
Hensættelse til udskudt skat	20.113	10
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>20.113</b>	<b>10</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.735.252	2.891
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.735.252</b>	<b>2.891</b>
<b>3 Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>157.470</b>	<b>156</b>
Deposita	234.000	234
Forudbetalt leje	55.573	52
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.559	10
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.370.152	1.322
Selskabsskat	45.342	49
Anden gæld	52.843	88
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.919.939</b>	<b>1.911</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>4.655.191</b>	<b>4.802</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.069.222</b>	<b>6.013</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

	2022	2020/21
	kr.	t.kr.

---

### 1 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	45.342	49
Regulering af udskudt skat	10.089	10
	<hr/>	<hr/>
	<b>55.431</b>	<b>59</b>

## Noter

2022  
kr.

<b>2 Materielle anlægsaktiver mv.</b>	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	5.680.823	169.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2022	5.680.823	169.000
Afskrivninger 1. januar 2022	58.692	33.800
Årets afskrivninger	47.836	33.800
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december 2022	106.528	67.600
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>5.574.295</b>	<b>101.400</b>



2022  
kr.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2022 Gæld i alt	31/12 2022 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.047.272	2.892.722	157.470	2.104.097
	<b>3.047.272</b>	<b>2.892.722</b>	<b>157.470</b>	<b>2.104.097</b>

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.928, er udstedt realkreditpantebrev, t.kr. 3.300, i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.574.

## Casper Finn Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Casper Finn Petersen  
Direktør  
ID: 0a0cf34e-bdbe-43a6-81e8-083a73a11288  
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 10:43:29  
Underskrevet med MitID



## Casper Finn Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Casper Finn Petersen  
Dirigent  
ID: 0a0cf34e-bdbe-43a6-81e8-083a73a11288  
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 10:43:29  
Underskrevet med MitID



## Morten Leo Bondo Eriksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Leo Bondo Eriksen  
Direktør  
ID: d6a0b9a0-1453-404c-a700-9d1e2e5891f4  
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 10:44:27  
Underskrevet med MitID



## Mikkel Bondo Appel Eriksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mikkel Bondo Appel Eriksen  
Direktør  
ID: e4975ab6-f29b-479c-8ed8-88bd639e8b1c  
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 12:00:16  
Underskrevet med MitID



## Ken Gronemann

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Ken Trolle Gronemann - Registreret revisor  
Revisor  
ID: 1258365179701  
CVR-match med dansk NemID  
Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 12:49:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID