

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## **K Palæ ApS**

c/o Dansk Administrationscenter  
Thyrasgade 4  
8260 Viby J

**CVR-nr. 41 60 19 49**

## **Årsrapport for 2022**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 21/02 2023

---

Kristian Zanchetta Klercke  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K Palæ ApS  
c/o Dansk Administrationscenter  
Thyrasgade 4  
8260 Viby J

CVR-nr.: 41 60 19 49  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Hjemsted: Aarhus

### Direktion

Kristian Zanchetta Klercke, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K Palæ 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 3. februar 2023

### Direktion

Kristian Zanchetta Klercke  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i K Palæ ApS

Vi har opstillet årsrapporten for K Palæ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 3. februar 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med bygningsarbejder, herunder erhverve, administrere og udvikle fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 868.568, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.105.088.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget et skattefrit koncerntilskud på kr. 1.368.241. Tilskudet er ført direkte på egenkapitalen og påvirker ikke årets resultat.

Årets resultat er som forventet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K Palæ ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændring i klassifikationen

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 26 t.kr. i 2022 samt 112 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovenstående er anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(11.995)</b>	<b>(21.571)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(970.435)</u>	<u>761.877</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(982.430)</b>	<b>740.306</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(72.203)</u>	<u>(15.336)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.054.633)</b>	<b>724.970</b>
Skat af årets resultat	2	<u>186.065</u>	<u>(159.555)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(868.568)</u></b>	<b><u>565.415</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(868.568)</u>	<u>565.415</u>
		<b><u>(868.568)</u></b>	<b><u>565.415</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	3.695.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.695.000</b></u>	<u><b>4.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.695.000</b></u>	<u><b>4.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender		18.926	0
Udskudt skatteaktiv		26.510	0
Periodeafgrænsningsposter		6.680	4.661
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>52.116</b></u>	<u><b>4.661</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.628</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>53.744</b></u>	<u><b>4.661</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>3.748.744</b></u>	<u><b>4.004.661</b></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.065.088	565.415
<b>Egenkapital</b>		<b>1.105.088</b>	<b>605.415</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	159.555
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>159.555</b>
Banker		2.464.299	0
Deposita		58.170	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.522.469</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	94.797	0
Banker		0	1.865.502
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.175	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.215	120.648
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.253.541
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>121.187</b>	<b>3.239.691</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.643.656</b>	<b>3.239.691</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.748.744</b>	<b>4.004.661</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	565.415	605.415
Årets resultat	0	(868.568)	(868.568)
Tilskud fra koncern	0	1.368.241	1.368.241
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>1.065.088</b>	<b>1.105.088</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	5.560
Andre finansielle omkostninger	<u>72.203</u>	<u>9.776</u>
	<b><u>72.203</u></b>	<b><u>15.336</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>(186.065)</u>	<u>159.555</u>
	<b><u>(186.065)</u></b>	<b><u>159.555</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	3.238.123
Tilgang i årets løb	<u>665.435</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>3.903.558</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	761.877
Årets værdireguleringer	<u>(970.435)</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>(208.558)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>3.695.000</u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendom og ejerlejligheder beliggende i Horsens centrum med udlejning til beboelse.

Ejendommens dagsværdien fastsat på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,5 % - 5,5 %, hvilket ligger på højde med det generelle afkastningskrav for ejendomme i Horsens iflg. Colliers markedspuls for 4. kvartal 2022. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen.

Tomgangslejen er fastlagt til 0 %

Driftsomkostningerne udgør mellem 10 % og 14 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3% og 5 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger udgør mellem 3% og 5 % af lejeindtægterne.



## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5% - 5,5 %. Samlet afkast udgør 5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	4.249.817	3.695.000	3.477.123
Ændring i dagsværdi	554.817	0	(217.877)

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar 2022</b>	<b>31. december 2022</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Banker	0	2.559.096	94.797	2.049.092
Deposita	0	58.170	0	0
	<b>0</b>	<b>2.617.266</b>	<b>94.797</b>	<b>2.049.092</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kristian Zanchetta Klercke Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.550, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af 3.695 t.kr.