

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

K Palæ ApS

c/o Manelia ApS

Østre Stationsvej 33, st

5000 Odense C

CVR-nr. 41 60 19 49

Årsrapport for 2023

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 11/06 2024

Kristian Zanchetta Klercke
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

K Palæ ApS
c/o Manelia ApS
Østre Stationsvej 33, st
5000 Odense C

CVR-nr.: 41 60 19 49
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Stiftet: 19. august 2020
Hjemsted: Odense

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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Odense, den 4. juni 2024

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 2023 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 4. juni 2024

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 2023 udviser et underskud på kr. 100.738, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.004.350.

Ledelsen anser årets resultat for værende utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K Palæ ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 velinformede 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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		14.826	(11.996)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(970.435)</u>
Resultat før finansielle poster		14.826	(982.431)
Finansielle omkostninger	1	<u>(144.003)</u>	<u>(72.203)</u>
Resultat før skat		(129.177)	(1.054.634)
Skat af årets resultat	2	<u>28.439</u>	<u>186.065</u>
Årets resultat		<u>(100.738)</u>	<u>(868.569)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(100.738)</u>	<u>(868.569)</u>
		<u>(100.738)</u>	<u>(868.569)</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.695.000	3.695.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.695.000</u>	<u>3.695.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.695.000</u>	<u>3.695.000</u>
Andre tilgodehavender		23.808	18.926
Udskudt skatteaktiv		34.695	26.510
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		20.254	0
Periodeafgrænsningsposter		0	6.680
Tilgodehavender		<u>78.757</u>	<u>52.116</u>
Likvide beholdninger		<u>17.781</u>	<u>1.628</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>96.538</u>	<u>53.744</u>
Aktiver i alt		<u>3.791.538</u>	<u>3.748.744</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		964.350	1.065.088
Egenkapital		1.004.350	1.105.088
Banker		2.413.858	2.464.299
Deposita		50.960	58.170
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.464.818	2.522.469
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	94.797	94.797
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	8.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	18.215
Gæld til tilknyttede virksomheder		212.573	0
Kortfristede gældsforpligtelser		322.370	121.187
Gældsforpligtelser i alt		2.787.188	2.643.656
Passiver i alt		3.791.538	3.748.744
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	1.065.088	1.105.088
Årets resultat	0	(100.738)	(100.738)
Egenkapital 31. december 2023	40.000	964.350	1.004.350

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.465	0
Andre finansielle omkostninger	<u>137.538</u>	<u>72.203</u>
	<u>144.003</u>	<u>72.203</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	(8.185)	(186.065)
Sambeskatningsbidrag	<u>(20.254)</u>	<u>0</u>
	<u>(28.439)</u>	<u>(186.065)</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		<u>3.903.558</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>3.903.558</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		<u>(208.558)</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>(208.558)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>3.695.000</u>

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 5 % - 5,75 %, hvilket ligger på højede med det generelle afkastningskrav for ejendomme i Horsens iflg. Colliers markedspuls for 4. kvartal 2023.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen.

Tomgangslejen er fastlagt til 0 %

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Driftsomkostningerne udgør 10 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 4% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostninger udgør 3% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et fastsat afkast-krav på 5,5%.

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

	(0,5)%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	4.064.630	3.695.000	3.386.993
Ændring i dagsværdi	369.630	0	(308.007)

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Banker	2.559.096	2.508.655	94.797	1.954.295
Deposita	58.170	50.960	0	0
	2.617.266	2.559.615	94.797	1.954.295

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.