

KV Ejendomme, Roushøje ApS
Byvejen 1, Roushøje, 6818 Årre

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 42 86 14 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2024.

Kim Nielsen Vind
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for KV Ejendomme, Roushøje ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årre, den 26. marts 2024

Direktion

Kim Nielsen Vind

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i KV Ejendomme, Roushøje ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KV Ejendomme, Roushøje ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 opstillingen 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.

Esbjerg, den 26. marts 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | KV Ejendomme, Roushøje ApS Byvejen 1 Roushøje 6818 Årre |
| | CVR-nr.: 42 86 14 99 |
| | Stiftet: 25. november 2021 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Kim Nielsen Vind |
| Revisor | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N |
| Modervirksomhed | KV Holding, Roushøje ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje og administrere fast ejendom samt anden dermed forbunden virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 49.508 kr. mod -25.797 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KV Ejendomme, Rousthøje ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 30 år | 50 % |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og 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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KV Ejendomme, Roushøje ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | <u>1/1 2023 - 31/12 2023</u> | <u>25/11 2021 - 31/12 2022</u> |
|---|----------------------------------|------------------------------------|
| Bruttofortjeneste | 549.749 | 408.096 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -182.818 | -158.859 |
| Driftsresultat | 366.931 | 249.237 |
| Andre finansielle indtægter | 5.650 | 0 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -309.869 | -281.796 |
| Resultat før skat | 62.712 | -32.559 |
| 2 Skat af årets resultat | -13.204 | 6.762 |
| Årets resultat | 49.508 | -25.797 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 49.508 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -25.797 |
| Disponeret i alt | 49.508 | -25.797 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Grunde og bygninger | 10.249.799 | 10.406.313 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>10.249.799</u> | <u>10.406.313</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>10.249.799</u> | <u>10.406.313</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 13.281 | 13.209 |
| | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0 | 14.762 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 40.920 | 39.800 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>54.201</u> | <u>67.771</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>82.821</u> | <u>189.911</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>137.022</u> | <u>257.682</u> |
| | Aktiver i alt | <u>10.386.821</u> | <u>10.663.995</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 4 | Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| 5 | Overført resultat | 23.711 | -25.797 |
| | Egenkapital i alt | <u>63.711</u> | <u>14.203</u> |
| | | | |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 15.000 | 8.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>15.000</u> | <u>8.000</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 6 | Deposita | 193.440 | 177.100 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>193.440</u> | <u>177.100</u> |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 258.084 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 10.075.043 | 10.180.250 |
| | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 6.204 | 0 |
| | Anden gæld | 33.423 | 26.358 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>10.114.670</u> | <u>10.464.692</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>10.308.110</u> | <u>10.641.792</u> |
| | Passiver i alt | <u>10.386.821</u> | <u>10.663.995</u> |
| | | | |
| 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 | Eventualposter | | |

Noter

| | 1/1 2023 - 31/12 2023 | 25/11 2021 - 31/12 2022 |
|--|--------------------------|----------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 309.869 | 280.250 |
| Andre finansielle omkostninger | 0 | 1.546 |
| | <u>309.869</u> | <u>281.796</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 6.204 | -14.762 |
| Årets regulering af udskudt skat | 7.000 | 8.000 |
| | <u>13.204</u> | <u>-6.762</u> |
| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 10.562.827 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 10.562.827 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>10.562.827</u> | <u>10.562.827</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 | -156.514 | 0 |
| Årets afskrivninger | -156.514 | -156.514 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | <u>-313.028</u> | <u>-156.514</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>10.249.799</u> | <u>10.406.313</u> |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2023 | 40.000 | 40.000 |
| | <u>40.000</u> | <u>40.000</u> |
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2023 | -25.797 | 0 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 49.508 | -25.797 |
| | <u>23.711</u> | <u>-25.797</u> |

Noter

| | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 6. Deposita | | |
| Deposita i alt | 193.440 | 177.100 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Deposita i alt | <u>193.440</u> | <u>177.100</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>0</u> | <u>0</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Ingen.

8. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KV Holding, Roushøje ApS, CVR-nr. 26300622, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.