



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K-E EJENDOMME APS**  
**NØRREMARKSVEJ 27, 9270 KLARUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**27. SEPTEMBER - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2023

---

Rene Thimm Krogsgaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 27. september - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K-E Ejendomme ApS Nørremarksvej 27 9270 Klarup
	CVR-nr.: 43 54 14 39 Stiftet: 27. september 2022 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 27. september - 31. december
<b>Direktion</b>	Mads Sørensen Rene Thimm Krogsgaard Christian Grønbech Trolle
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Nørre Torv 11 9870 Sindal
<b>Advokat</b>	Storm Advokatfirma Tankedraget 7, 5. sal 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 27. september - 31. december 2022 for K-E Ejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 27. september - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klarup, den 17. maj 2023

Direktion:

---

Mads Sørensen

---

Rene Thimm Krogsgaard

---

Christian Grønbech Trolle

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i K-E Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for K-E Ejendomme ApS for regnskabsåret 27. september - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 17. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mathias Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47822

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Årets resultat er i høj grad påvirket af at der er udgifsført låneomkostninger i forbindelse med finansiering af ejendoms køb.

Selskabets egenkapital udgør -37.077 pr. 31. december 2022, hvorved der er kapitaltab. Selskabets ledelse er opmærksom på selskabslovens bestemmelser omkring kapitaltab, men forventer at kunne reetablere selskabskapitalen via egen indtjening over de kommende år.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 27. SEPTEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-19.493</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-48.349
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-67.842</b>
Skat af årets resultat.....	2	-9.235
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-77.077</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-77.077
<b>I ALT</b> .....		<b>-77.077</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		2.114.350
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.114.350</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.114.350</b>
Andre tilgodehavender.....		151.289
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>151.289</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>151.289</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.265.639</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-77.077
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-37.077</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		9.235
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.235</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		427.607
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>427.607</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.629.969
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.799
Anden gæld.....		212.106
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.865.874</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.293.481</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.265.639</b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Medarbejderforhold	7	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 27. september 2022 .....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering .....		-77.077	-77.077
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-77.077</b>	<b>-37.077</b>

## NOTER

		2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....		79	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....		48.270	
		<b>48.349</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....		9.235	
		<b>9.235</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Tilgang.....		2.114.350	
Kostpris 31. december 2022.....		2.114.350	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		2.114.350	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	467.607	40.000	267.706
	<b>467.607</b>	<b>40.000</b>	<b>267.706</b>
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>			
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for K-E Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Til sikkerhed for realkreditgæld har virksomheden stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.114 tkr. pr. 31. december 2022.			
Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden stillet underpant på nominelt 500 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.114 tkr. pr. 31. december 2022.			

## NOTER

	2022	Note
<b>Medarbejderforhold</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	7
Selskabet administreres af en ulønnet direktion.		

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for K-E Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

**RESULTATOPGØRELSEN****Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	70 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.