
Kesosi Holding ApS

Sandbjergvej 11, 2970 Hørsholm

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 44 35 21 25

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 4/3 2024

Kenneth Hvid
Søndergaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	14
Noter til årsregnskabet	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kesosi Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 4. marts 2024

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kesosi Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kesosi Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 4. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kesosi Holding ApS
Sandbjergvej 11
2970 Hørsholm

CVR-nr: 44 35 21 25

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 6. oktober 2023

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemstedskommune: Rudersdal

Direktion

Kenneth Hvid Søndergaard

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	116.425	111.957	121.827	99.754	104.356
Resultat af primær drift	99.355	68.238	89.036	79.128	66.236
Resultat af finansielle poster	-33.549	-13.538	-11.195	-11.526	-11.662
Årets resultat	50.988	42.431	61.234	51.789	43.099
Balance					
Balancesum	1.694.338	1.672.245	1.719.561	1.741.576	1.686.071
Investeringer i materielle anlægsaktiver	10.877	10.307	20.667	20.667	95.406
Egenkapital	482.639	454.744	374.848	322.319	351.068
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	61.605	106.325	23.240	56.557	70.661
- investeringsaktivitet	-10.790	-10.218	22.805	-92.892	-343.291
- finansieringsaktivitet	-23.612	-94.756	-62.516	31.395	182.335
Årets forskydning i likvider	27.203	1.351	-16.471	-4.940	-90.295
Antal medarbejdere	14	14	13	13	14
Nøgletal					
Afkastningsgrad	5,9%	4,1%	5,2%	4,5%	3,9%
Soliditetsgrad	28,5%	27,2%	21,8%	18,5%	20,8%
Egenkapitalforrentning	10,9%	10,2%	17,6%	15,4%	12,8%

5 års oversigten for årene 2019 til 2022 - som følge af anvendelsen af sammenlægningsmetoden - er baseret på koncernregnskabet for Benken Holding ApS. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for beregning af nøgletal.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter, herunder erhvervelse, finansiering, forvaltning, udvikling, udlejning og afhændelse.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 50.988.064, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 482.638.851.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

For 2023 forventede ledelsen en positiv udvikling i koncernens indtjening. Forventningerne blev indfriet, da det gennem en aktiv markedsføring er lykket at nedbringe den generelle tomgang. Årets resultat er dog påvirket af det stigende renteniveau, hvilket har påvirket indtjeningen negativt.

Ledelsen anser alligevel årets resultat som værende tilfredsstillende og forventer ligeledes en positiv indtjening i koncernen i det kommende år i niveauet 50 - 60 mio. kr.

Renterisici

Moderate ændringer i renteniveauet vurderes generelt ikke at få nogen væsentlig, direkte effekt på indtjeningen. Den markante stigning i renteniveauet i 2023 har dog påvirket årets indtjening væsentligt. Som følge heraf er der i 2023 gennemført en tilpasning af koncernens finansielle struktur med henblik på at optimere koncernens kapitalberedskab.

Eksternt miljø

Koncernen er miljøbevidst og arbejder løbende på at reducere miljøpåvirkningerne fra virksomhedens drift. Selskaberne har fokus på miljøpåvirkninger i Danmark og forsøger derfor at reducere energiforbruget ved at anvende miljørigtige produkter, herunder øget isolering af vinduer og døre, der skal reducere energiforbruget hos den enkelte forbruger.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Der er i 2023 gennemført en ombytning af anparter i Benken Holding ApS til anparter i nystiftet holdingselskab Kesosi Holding ApS. Kesosi Holding ApS er herefter det ultimative moderselskab, som aflægge koncernregnskab. Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2023 er herudover ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		116.425.233	111.957.004	-746.250	0
Personaleomkostninger	1	-9.998.589	-36.812.347	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-7.072.058	-6.892.840	0	0
Andre driftsomkostninger		0	-14.207	0	0
Resultat før finansielle poster		99.354.586	68.237.610	-746.250	0
Finansielle indtægter		4.046.997	822.940	778.810	0
Finansielle omkostninger	3	-37.596.455	-14.361.005	-4.349	0
Resultat før skat		65.805.128	54.699.545	28.211	0
Skat af årets resultat	4	-14.817.064	-12.268.480	33.786	0
Årets resultat	5	50.988.064	42.431.065	61.997	0

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		DKK	DKK	DKK	DKK
Grunde og bygninger		1.654.650.538	1.650.810.413	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		734.924	769.647	0	0
Materielle anlægsaktiver	6	1.655.385.462	1.651.580.060	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	389.100.092	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0	389.100.092	0
Anlægsaktiver		1.655.385.462	1.651.580.060	389.100.092	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.166.634	1.020.710	0	0
Andre tilgodehavender	8	7.195.317	15.934.522	0	0
Selskabsskat		1.205.013	0	1.205.013	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	0	10.981.583	0
Periodeafgrænsnings- poster	9	225.683	1.751.615	0	0
Tilgodehavender		9.792.647	18.706.847	12.186.596	0
Likvide beholdninger		29.159.970	1.957.749	0	0
Omsætningsaktiver		38.952.617	20.664.596	12.186.596	0
Aktiver		1.694.338.079	1.672.244.656	401.286.688	0

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
Selskabskapital	10	40.000	40.000	40.000	0
Reserve for sikringstransaktioner		39.446.973	47.219.656	0	0
Overført resultat		426.511.716	399.484.763	377.122.089	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret		12.000.000	8.000.000	12.000.000	0
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		477.998.689	454.744.419	389.162.089	0
Minoritetsinteresser		4.640.162	0	0	0
Egenkapital		482.638.851	454.744.419	389.162.089	0
Hensættelse til udskudt skat	11	58.590.800	56.019.300	0	0
Hensatte forpligtelser		58.590.800	56.019.300	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.020.343.875	1.045.671.271	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.020.343.875	1.045.671.271	0	0

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 DKK	2022 DKK	2023 DKK	2022 DKK
Gæld til realkreditinstitutter	12	22.557.894	3.010.482	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.029.665	9.872.437	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		401.867	308.906	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	11.974.599	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		49.231.279	44.877.749	0	0
Selskabsskat		0	8.567.945	0	0
Anden gæld		50.543.848	49.172.147	150.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		132.764.553	115.809.666	12.124.599	0
Gældsforpligtelser		1.153.108.428	1.161.480.937	12.124.599	0
Passiver		1.694.338.079	1.672.244.656	401.286.688	0
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Begivenheder efter balancedagen	17				
Anvendt regnskabspraksis	18				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	47.219.656	399.484.763	8.000.000	454.744.419	0	454.744.419
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.509.934	-5.509.934	0	-5.509.934
Ordinært udbytte på egne kapitalandele	0	0	2.490.066	-2.490.066	0	0	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-14.800.000	0	-14.800.000	0	-14.800.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	-14.515.854	0	0	-14.515.854	-140.703	-14.656.557
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	5.132.041	0	0	5.132.041	49.745	5.181.786
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	2.064.439	0	0	2.064.439	20.011	2.084.450
Ekstraordinært udbytte på egne kapitalandele	0	0	4.606.623	0	4.606.623	0	4.606.623
Tilgang af minoritetsinteresser	0	0	-4.221.435	0	-4.221.435	4.221.435	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-453.309	453.309	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	38.498.390	12.000.000	50.498.390	489.674	50.988.064
Egenkapital 31. december	40.000	39.446.973	426.511.716	12.000.000	477.998.689	4.640.162	482.638.851

Egenkapitalopgørelse

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Stiftelse ved indskud af bestemmende kapitalpost	40.000	389.060.092	0	0	389.100.092
Årets resultat	0	0	-11.938.003	12.000.000	61.997
Overført fra overkurs ved emission	0	-389.060.092	389.060.092	0	0
Egenkapital 31. december	40.000	0	377.122.089	12.000.000	389.162.089

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		DKK	DKK
Årets resultat		50.988.064	42.431.065
Regulering	13	55.351.080	32.713.592
Ændring i driftskapital	14	6.578.878	58.464.876
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		112.918.022	133.609.533
Renteindbetalinger og lignende		4.046.997	823.570
Renteudbetalinger og lignende		-35.426.439	-13.180.549
Pengestrømme fra ordinær drift		81.538.580	121.252.554
Betalt selskabsskat		-19.934.072	-14.927.240
Pengestrømme fra driftsaktivitet		61.604.508	106.325.314
Køb af materielle anlægsaktiver		-10.877.460	-10.307.301
Salg af materielle anlægsaktiver		87.500	89.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-10.789.960	-10.218.301
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-261.346.016	-147.756.261
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		253.437.000	53.116.982
Betalt udbytte		-15.703.311	-117.086
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-23.612.327	-94.756.365
Ændring i likvider		27.202.221	1.350.648
Likvider 1. januar		1.957.749	607.101
Likvider 31. december		29.159.970	1.957.749
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		29.159.970	1.957.749
Likvider 31. december		29.159.970	1.957.749

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	9.892.885	36.699.428	0	0
Andre omkostninger til social sikring	105.704	112.919	0	0
	9.998.589	36.812.347	0	0

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	14	14	0	0
--	-----------	-----------	----------	----------

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	7.072.058	6.892.840	0	0
	7.072.058	6.892.840	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	4.349	0
Andre finansielle omkostninger	37.596.455	14.361.005	0	0
	37.596.455	14.361.005	4.349	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	10.181.371	19.961.590	-33.786	0
Årets udskudte skat	2.571.500	2.903.600	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-246	3.597	0	0
	12.752.625	22.868.787	-33.786	0
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	14.817.064	12.268.480	-33.786	0
Skat af egenkapitalbevægelser	-2.064.439	10.600.307	0	0
	12.752.625	22.868.787	-33.786	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
5. Resultatdisponering				
Betalt ekstraordinært udbytte	14.800.000	0	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.000.000	8.000.000	12.000.000	0
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	489.674	0	0	0
Overført resultat	23.698.390	34.431.065	-11.938.003	0
	50.988.064	42.431.065	61.997	0

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	1.774.046.322	3.872.782
Tilgang i årets løb	10.737.396	139.900
Afgang i årets løb	0	-118.686
Kostpris 31. december	1.784.783.718	3.893.996
Ned- og afskrivninger 1. januar	123.235.909	3.103.135
Årets afskrivninger	6.897.271	174.630
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-118.693
Ned- og afskrivninger 31. december	130.133.180	3.159.072
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.654.650.538	734.924

Moderselskab

7. Kapitalandele i dattervirksomheder

	2023	2022
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	389.100.092	0
Kostpris 31. december	389.100.092	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	389.100.092	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
DKK	DKK	DKK	DKK

8. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Aktiver	5.181.786	14.656.557	0	0
---------	-----------	------------	---	---

Aftaler om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på indtil 12 år. I aftalerne byttes en variabel rentesats med en fast rente på lån med en hovedstol på TDKK 226.448. Renteswappene er indgået for en del af lånenes restløbetid.

	Værdiregule- ring, egenkapital	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Renteswap, koncern	-9.474.771	5.181.786
Renteswap, moderselskab	0	0

9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, leasing og energiomkostninger.

10. Selskabskapital

	Antal	Nominel værdi
		DKK
A-kapitalandele	31.200	31.200
B-kapitalandele	8.800	8.800
		40.000

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
11. Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	56.019.300	53.115.700	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.571.500	2.903.600	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	58.590.800	56.019.300	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
12. Langfristede gældsforpligtelser				

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	987.462.699	1.003.684.396	0	0
Mellem 1 og 5 år	32.881.176	41.986.875	0	0
Langfristet del	1.020.343.875	1.045.671.271	0	0
Inden for 1 år	22.557.894	3.010.482	0	0
	1.042.901.769	1.048.681.753	0	0

Noter til årsregnskabet

13. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2023	2022
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-4.046.997	-822.940
Finansielle omkostninger	37.596.455	14.361.005
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	6.984.558	6.907.047
Skat af årets resultat	14.817.064	12.268.480
	55.351.080	32.713.592

14. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2023	2022
	DKK	DKK
Ændring i tilgodehavender	10.119.213	51.977.399
Ændring i leverandører mv.	5.934.436	-41.695.736
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-9.474.771	48.183.213
	6.578.878	58.464.876

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	DKK	DKK	DKK	DKK
15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser				
Pant og sikkerhedsstillelse				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.443.749.846	1.439.295.579	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Skadesløsbreve på i alt TDKK 36.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	102.422.763	99.435.529	0	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 23.006, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	46.011.466	46.135.715	0	0
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for 1 år	199.288	241.580	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	123.428	0	0
	199.288	365.008	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2023	2022	2023	2022
DKK	DKK	DKK	DKK

15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for den samlede merværdiafgift, idet koncernen er fællesregistreret.

I henhold til foreningsvedtægter er tinglyst panteret i ejerlejligheder på TDKK 60. Hæftelsen har fortrinsret frem for prioritetsgælden.

16. Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Kenneth Hvid Søndergaard,
Rosenstandsvej 4C, 2920 Charlottenlund

Hovedanpartshaver

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

17. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

18. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kesosi Holding ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Regnskabsåret 2023 er selskabets første. Årsrapporten er aflagt efter sammenlægningsmetoden.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten for 2022 for Benken Holding ApS bortset fra, at der i moderselskabets årsrapport er sket indregning af kapitalandele i datterselskab til kostpris.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Oplysninger om selskabets kapitalinteresser er udeladt, idet de vurderes at kunne volde betydelig skade for de pågældende selskaber.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Kesosi Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Selskabet er i 2023 stiftet ved indskud af en bestemmende kapitalandel i Benken Holding ApS med udstedelse af anparten i Kesosi Holding Aps Holding ApS. Koncernregnskabet er som følge heraf udarbejdet efter sammenlægningsmetoden.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Noter til årsregnskabet

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Noter til årsregnskabet

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå koncernens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Noter til årsregnskabet

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Investeringsjendomme	20-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier mv.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital