

## Kvisco Ejendomsselskab ApS

Salbjergvej 34  
4622 Havdrup  
CVR-nr. ~~CV~~nu-mm-er

44857174

### Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 29. maj 2024



Kim Kvisgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Kvisco Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 7. marts 2024

### Direktion

Kim Kvisgaard

### Bestyrelse

René Mørch Sørensen  
Formand

John Søndergaard Madsen

Kim Kvisgaard

### Til kapitalejerne i Kvisco Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kvisco Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 7. marts 2024

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor  
mne10061

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Kvisco Ejendomsselskab ApS  
Salbjergvej 34  
4622 Havdrup

CVR-nr.: ~~CV-nummer~~ 44857154  
Hjemsted: Brøndby  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** René Mørch Sørensen, Formand  
John Søndergaard Madsen  
Kim Kvisgaard

**Direktion** Kim Kvisgaard

**Revision** ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringager 4C, 2. th.  
2605 Brøndby

**Modervirksomhed** Kvisco Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af selskabets ejendom til Kvisgaars Maskinfabrik A/S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 277.502 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 108.881 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Spaltningen er endelig gennemført.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>277.502</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-93.750
1 Øvrige finansielle omkostninger	-70.607
<b>Resultat før skat</b>	<b>113.145</b>
2 Skat af årets resultat	-4.264
<b>Årets resultat</b>	<b>108.881</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	108.881
<b>Disponeret i alt</b>	<b>108.881</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Grunde og bygninger	<u>4.906.250</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.906.250</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>4.906.250</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>42.428</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>42.428</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>42.428</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>4.948.678</b></u>

## Balance 31. december

---

Passiver	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	300.000
Overført resultat	1.788.314
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.088.314</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	640.479
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>640.479</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	1.064.766
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.064.766</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	109.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.020.968
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	12.694
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.155.119</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.219.885</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>4.948.678</u></b>

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Overført re- sultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	300.000	1.679.433	1.979.433
Årets overførte overskud eller underskud	0	108.881	108.881
	<b>300.000</b>	<b>1.788.314</b>	<b>2.088.314</b>

## Noter

---

	2023 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	18.933
Andre finansielle omkostninger	51.674
	<u>70.607</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>	
Skat af årets resultat	12.694
Årets regulering af udskudt skat	-8.430
	<u>4.264</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>	
Kostpris 1. januar 2023	5.000.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>5.000.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-93.750
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<u>-93.750</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>4.906.250</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.185 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.906 t.kr.	
<b>5. Eventualposter</b>	
<b>Sambeskatning</b>	
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kvisco Holding ApS, CVR-nr. 26330726, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.	

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kvisco Ejendomsselskab 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.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler.

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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	40 år	25 %

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

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 Kvisco Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 nettorealiseringsværdi.

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 balance dagens 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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



## Kim Kvisgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Kvisgaard

Direktør

ID: 7ade549e-4bd4-43f5-a3ce-9868fdbf6246

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2024 kl.: 10:17:57

Underskrevet med MitID



## Kim Kvisgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Kvisgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: 7ade549e-4bd4-43f5-a3ce-9868fdbf6246

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2024 kl.: 10:17:57

Underskrevet med MitID



## René Mørch Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

René Mørch Sørensen

Bestyrelsesformand

ID: 660d8382-f34e-4f0d-b4bc-6d1c069a70fe

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2024 kl.: 10:16:16

Underskrevet med MitID



## John Søndergaard Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Søndergård Madsen

Bestyrelsesmedlem

ID: a87dde67-140f-4dbc-b851-42b2018effbd

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2024 kl.: 17:38:01

Underskrevet med MitID



## Tommy Nørskov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tommy Nørskov Rasmussen

Revisor

ID: fdc5e9ae-2e5a-44fd-ad09-370825f0a550

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2024 kl.: 19:42:22

Underskrevet med MitID

