

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**KHK-Finans ApS**  
**c/o Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen**  
**Frederiksholms Kanal 2**  
**1220 København K**

CVR-nr. 89 52 34 19

**Årsrapport for regnskabsåret**  
**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. april 2024

Thomas Philipsen  
Dirigent



---

**KOGTVEDLUND**

---

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9 - 10
Noter .....	11 - 12

## **LEDELSESPÅTEGNING**

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

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2024

### **DIREKTION**

---

Thomas Philipsen

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

### **Til kapitalejerne i KHK-Finans ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KHK-Finans ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Svendborg, den 19. april 2024

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
**CVR-nr. 35486178**

Morten Troels Pedersen  
statsaut. revisor  
mne31470

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

KHK Finans ApS  
c/o RevisionsFirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Frederiksholms Kanal 2  
1220 København K

CVR-nr. 89 52 34 19

Hjemstedskommune: København

Regnskabsperiode:

1. januar - 31. december 2023

**DIREKTION:**

Thomas Philipsen

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **HOVEDAKTIVITET**

Selskabets formål er finansiering af kontrakter samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed samt at foretage handel og investeringer, herunder i faste ejendomme i Danmark.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets resultat for regnskabsåret 2023 udviser et resultat på -58.383 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2023 på 1.724.889 kr.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet hændelser, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for KHK-Finans ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **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 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 ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **Omkostninger**

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende langfristede gældsforpligtelser.

### **Skatter**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber 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 skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen. Dagsværdien for selskabets ejendomme, der består af grunde, beregnes med udgangspunkt i en pris pr. kvadratmeter på 8.097 kr. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige grunde, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

-fortsættes-



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2023**

<b><u>Note</u></b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
1 <b>BRUTTORESULTAT</b> .....	-69.363	-40.283
Dagsværdiregulering af investeringsejendom .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	-69.363	-40.283
3 Finansielle udgifter .....	<u>-11.091</u>	<u>-8.900</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-80.454	-49.183
4 Skat af årets resultat .....	<u>22.070</u>	<u>-53.586</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>-58.383</u>	<u>-102.769</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	<u>-58.383</u>	<u>-102.769</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>-58.383</u>	<u>-102.769</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023****AKTIVER**

<u>Note</u>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
5 Investeringsejendomme .....	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u><b>2.000.000</b></u>	<u><b>2.000.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u><b>2.000.000</b></u>	<u><b>2.000.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Tilgodehavende selskabsskat .....	22.070	13.351
Andre tilgodehavender .....	<u>2.226</u>	<u>0</u>
	<u>24.296</u>	<u>13.351</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u><b>20.170</b></u>	<u><b>12.855</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u><b>44.466</b></u>	<u><b>26.206</b></u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u><b>2.044.466</b></u>	<u><b>2.026.206</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023****PASSIVER**

<b><u>Note</u></b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat .....	1.524.889	1.583.272
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>1.724.889</u></b>	<b><u>1.783.272</u></b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	309.077	231.824
Anden gæld .....	<u>10.500</u>	<u>11.110</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>319.577</u></b>	<b><u>242.934</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>319.577</u></b>	<b><u>242.934</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u>2.044.466</u></b>	<b><u>2.026.206</u></b>

**6 SIKKERHEDSSTILLELSER****7 EVENTUALFORPLIGTELSER:**

**NOTER****1 BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

**2 PERSONALEOMKOSTNINGER:**

Der er ikke udbetalt løn til direktionen for dennes funktion i selskabet.

**3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
Tilknyttede virksomheder .....	10.606	8.817
Renteudgifter pengeinstitutter .....	45	83
Kreditorer .....	439	0
Renter SKAT .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt .....	11.091	8.900
	<hr/>	<hr/>

**4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:**

Skat af årets skattepligtige indkomst .....	-22.070	-13.351
Årets regulering af udskudt skat .....	0	66.937
	<hr/>	<hr/>
	-22.070	53.586
	<hr/>	<hr/>

**NOTER****5 INVESTERINGSEJENDOMME:**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Anskaffelsessum primo .....	2.000.000
Årets afgang .....	0
Årets tilgang .....	0
	<hr/>
Anskaffelsessum ultimo .....	2.000.000
	<hr/>
Værdireguleringer primo .....	0
Årets værdireguleringer .....	0
Årets afgang.....	0
	<hr/>
Værdireguleringer ultimo .....	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi ultimo .....	2.000.000
	<hr/>

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dagsværdien for selskabets ejendomme, der udgøres af grundstykke med tilhørende byggeretter centralt beliggende i Helsingør, opgøres med udgangspunkt i en af ledelsen vurderet handelsværdi, fastsat med baggrund i en markedskonform på kvadratmeterpris pr. byggeretsmeter. Der er ved værdiansættelsen anvendt en kvadratmeterpris på 8.097 kr.

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

**6 SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Ingen.

**7 EVENTUALFORPLIGTELSER:**

KHK-Finans ApS er sambeskattet med modervirksomheden Henning Kristensen Holding ApS og søster-virksomheden Prøvestenen ApS.

Som helejet datterselskab hæfter KHK-Finans ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse pr. 31. december 2023 fremgår af årsregnskabet for Henning Kristensen Holding ApS.

Der er ikke udover ovenstående yderligere eventualforpligtelser.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Werdelin Philipson

Direktør

Serienummer: 5eb864f2-0564-4a30-806d-23ac2a1bd179

IP: 5.56.xxx.xxx

2024-04-26 14:21:26 UTC



## Morten Troels Pedersen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Edelbo

Serienummer: 07d7c2ca-cc4c-4429-a989-f185fc4cd26c

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-29 05:57:25 UTC



## Thomas Werdelin Philipson

Dirigent

Serienummer: 5eb864f2-0564-4a30-806d-23ac2a1bd179

IP: 5.56.xxx.xxx

2024-04-29 07:22:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**