

KC Ejendom ApS

Toftebakken 9B, 1.
3460 Birkerød

CVR-nr. 41 45 06 49

Årsrapport for 2022

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 6. juni 2023

Christina Thaulow
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KC Ejendom 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 6. June 2023

Direktion

Christina Thaulow

Kristian Bredtoft

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i KC Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KC Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 6. June 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

KC Ejendom ApS
Toftebakken 9B, 1.
3460 Birkerød

CVR-nr.: 41 45 06 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
Stiftet: 3. June 2020

Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Christina Thaulow
Kristian Bredtoft

Revisor

Crowe
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a.
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom, at udleje og administrere fastejendom, at foretage anden investering mv., samt at drive anden dermedbeslægtet virksomhed efter direktionens valg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.549.139, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 25.131.700.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KC Ejendom ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter periodens lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter omfatter egentlig husleje samt skatter afgifter og afskrivninger mv., der betales af lejerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, vedligeholdelse mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		1.598.720	2.014
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>1.000.000</u>	<u>8.850</u>
Resultat før finansielle poster		2.598.720	10.864
Finansielle omkostninger		<u>-596.778</u>	<u>-445</u>
Resultat før skat		2.001.942	10.419
Skat af årets resultat	2	<u>-452.803</u>	<u>-2.293</u>
Årets resultat		<u>1.549.139</u>	<u>8.126</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		600.000	1.200
Overført resultat		<u>949.139</u>	<u>6.926</u>
		<u>1.549.139</u>	<u>8.126</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>53.400.000</u>	<u>52.400</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>53.400.000</u>	<u>52.400</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>53.400.000</u>	<u>52.400</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>134.250</u>	<u>176</u>
Tilgodehavender		<u>134.250</u>	<u>176</u>
Likvide beholdninger		<u>1.111.512</u>	<u>1.206</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.245.762</u>	<u>1.382</u>
Aktiver i alt		<u><u>54.645.762</u></u>	<u><u>53.782</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40
Overført resultat		24.491.700	23.543
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	0
Foreslået ekstraordinært udbytte		0	700
Egenkapital		25.131.700	24.283
Hensættelse til udskudt skat		3.760.916	3.402
Hensatte forpligtelser i alt		3.760.916	3.402
Banker		0	5.292
Gæld til realkreditinstitutter		24.663.350	19.401
Anden gæld		210.713	211
Langfristede gældsforpligtelser	4	24.874.063	24.904
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	431.719	735
Kreditinstitutter		0	2
Selskabsskat		37.852	207
Anden gæld		409.512	249
Kortfristede gældsforpligtelser		879.083	1.193
Gældsforpligtelser i alt		25.753.146	26.097
Passiver i alt		54.645.762	53.782
Personaleomkostninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	23.542.561	700.000	24.282.561
Betalt ordinært udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	949.139	600.000	1.549.139
Egenkapital 31. december 2022	40.000	24.491.700	600.000	25.131.700

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	1.000.000	8.850
Værdiregulering investeringsejendomme	1.000.000	8.850
	1.000.000	8.850
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	93.852	207
Regulering af udskudt skat	358.951	2.086
	452.803	2.293
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		39.304.933
Kostpris 31. december 2022		39.304.933
Værdireguleringer 1. januar 2022		13.095.067
Årets værdireguleringer		1.000.000
Værdireguleringer 31. december 2022		14.095.067
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		53.400.000

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Den offentlige vurdering af grunde og bygninger udgør pr. 1. oktober 2020 t.kr. 17.650.

Ejendommen Fuglagervejs skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 8,00%. Ændring af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil påvirke dagsværdien med ca. t.kr. 172.

Ejendommen Højvangs skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 7,85%. Ændring af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil påvirke dagsværdien med ca. t.kr. 218.

Ejendommen Nansensgade skønnede dagsværdi er opgjort ud fra et afkastkrav på 2,51%. Ændring af afkastkravet med 0,25 procentpoint vil påvirke dagsværdien med ca. t.kr. 4.085.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	5.796.000	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	19.631.862	25.095.069	431.719	22.841.482
Anden gæld	210.713	210.713	0	0
	25.638.575	25.305.782	431.719	22.841.482

5 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 25.095, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 53.400.