

KSE EJENDOMME ApS

Ahlgade 40, 1.

4300 Holbæk

CVR-nummer 29774188

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. december 2024

Kim Skotte

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

Selskabsoplysninger

Selskab

KSE EJENDOMME ApS

Ahlgade 40, 1.

4300 Holbæk

Hjemstedskommune:

Holbæk

CVR-nummer:

29774188

Regnskabsperiode:

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Direktion

Kim Dyhr Skotte

Revisor

Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab

Kalundborgvej 133

4300 Holbæk

Kontaktperson:

Henrik Brusgaard

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for KSE EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 27. november 2024

Direktionen:

Kim Dyhr Skotte

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KSE EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KSE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 bevis 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Holbæk, 27. november 2024

Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Henrik Brusgaard

Partner, registreret revisor

mne7103

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb og salg af fast ejendom samt udlejning og udvikling heraf.

Usikkerheder om indregning og måling

Investerings ejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på mellem 2,25-6,25% (gennemsnit 4,94%) og der er forudsat en inflationsrate på 1,0% p.a. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investerings ejendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 1% vil medføre en ændring af årets resultat med ca. TDKK -4.370/+7.670 før skat.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
	Bruttofortjeneste	2.512.544	1.649
1	Personaleomkostninger	-1.365.725	-1.233
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-155.741	-146
	Resultat før finansielle poster	991.079	271
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-93.029	12
2	Finansielle indtægter	22.532	1.515
3	Finansielle omkostninger	-765.819	-1.419
	Resultat før skat	154.763	378
4	Skat af årets resultat	48.994	-104
	Årets resultat	203.757	274
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	0	4.000
	Overført resultat	203.757	-3.726
	Resultatdisponering i alt	203.757	274

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
5	Grunde og bygninger	1.270.560	1.281
6	Investerings ejendomme	25.440.000	23.050
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	267.794	863
	Materielle anlægsaktiver	26.978.354	25.194
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	543.667	662
9	Deposita	21.690	21
	Finansielle anlægsaktiver	565.357	683
	Anlægsaktiver i alt	27.543.711	25.878
	Beholdninger af ubebyggede grunde og projekter	6.551.270	4.405
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	397.636	367
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.971
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	433.420	966
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	39
	Andre tilgodehavender	1.059.046	311
	Periodeafgrænsningsposter	62.794	67
	Tilgodehavender	1.952.895	5.722
	Likvide beholdninger	17.478	755
	Omsætningsaktiver i alt	8.521.644	10.882
	Aktiver i alt	36.065.355	36.760

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Passiver pr. 30. juni			
10	Virksomhedskapital	156.514	157
	Overført resultat	8.391.449	8.213
	Foreslået udbytte	0	4.000
	Egenkapital i alt	8.547.963	12.370
	Hensættelser til udskudt skat	138.864	183
	Hensatte forpligtelser	138.864	183
11	Gæld til realkreditinstitutter	11.218.094	11.476
	Langfristede gældsforpligtelser	11.218.094	11.476
	Gæld til realkreditinstitutter	264.000	263
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	217.825	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.048.022	2.810
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.560.191	0
	Gæld til associerede virksomheder	4.408.475	2.883
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	2.640
	Anden gæld	3.039.549	3.602
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	622.372	533
	Kortfristede gældsforpligtelser	16.160.434	12.731
	Gældsforpligtelser i alt	27.378.528	24.207
	Passiver i alt	36.065.355	36.760
12	Usikkerhed ved indregning og måling		
13	Eventualforpligtelser		
14	Kontraktlige forpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni				
Saldo primo	157	8.213	4.000	12.370
Udbetalt udbytte	0	0	-4.000	-4.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-26	0	-26
Årets resultat	0	204	0	204
Egenkapital ultimo	157	8.391	0	8.548

Noter		
	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	1.303.756 1.173
	Andre omkostninger til social sikring	17.567 16
	Øvrige personaleomkostninger	44.402 43
	Personaleomkostninger i alt	1.365.725 1.233
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 3).		
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	22.406 182
	Renteindtægter, associerede virksomheder	127 269
	Andre finansielle indtægter	0 1.065
	Finansielle indtægter i alt	22.532 1.515
3	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	145.431 0
	Renter associerede virksomheder	752 126
	Andre finansielle omkostninger	619.636 1.293
	Finansielle omkostninger i alt	765.819 1.419
4	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	0 -39
	Regulering af udskudt skat	-44.004 143
	Regulering af tidl. års skat	-4.990 0
	Skat af årets resultat i alt	-48.994 104
5	Grunde og bygninger	
	Kostpris 1. juli	1.302.543 1.303
	Kostpris 30. juni	1.302.543 1.303
	Af- og nedskrivninger 1. juli	-21.932 -12
	Årets af- og nedskrivninger	-10.051 -10
	Afskrivninger 30. juni	-31.983 -22
	Grunde og bygninger i alt	1.270.560 1.281

Noter		
	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	22.532.264	20.234
Tilgang i årets løb	0	2.298
Kostpris 30. juni	22.532.264	22.532
Dagsværdiregulering 1. juli	517.736	46
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	2.390.000	472
Dagsværdireguleringer 30. juni	2.907.736	518
Investeringsejendomme i alt	25.440.000	23.050
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	1.167.872	452
Tilgang i årets løb	0	715
Afgang i årets løb	-631.498	0
Kostpris 30. juni	536.374	1.168
Af- og nedskrivninger 1. juli	-304.388	-169
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	178.833	0
Årets af- og nedskrivninger	-143.025	-136
Afskrivninger 30. juni	-268.580	-304
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	267.794	863
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli	1.270.631	1.271
Kostpris 30. juni	1.270.631	1.271
Værdireguleringer 1. juli	-608.268	-620
Årets resultatandel	-93.029	12
Øvrige egenkapitalbevægelser	-25.667	0
Værdireguleringer 30. juni	-726.964	-608
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	543.667	662
Navn	Hjemsted	Ejerandel
KSE Projekt ApS	Holbæk	50%

Noter		2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
9	Deposita		
	Deposita 1. juli	21.135	20
	Tilgang i årets løb	555	1
	Deposita i alt	21.690	21
10	Virksomhedskapital		
	Selskabskapitalen består af 156.514 stk. anparter a nominelt 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der er sket kapitalforhøjelse med 31.514 stk. anparter a nom. 1 kr. i 2021. Kapitalforhøjelsen sker i forbindelse med fusion med søsterselskab. Selskabskapitalen har derudover ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	10.066.000	10.565
12	Usikkerhed ved indregning og måling		
	Der er betydelig usikkerhed ved måling af værdien af selskabets investeringsejendomme. Usikkerhed ved indregning og måling er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.		
13	Eventualforpligtelser		
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet KSE Holding A/S for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
	Der er udtaget stævning mod selskabet, med et krav som overstiger det af selskabet anerkendte krav, svarende til TDKK 424. Det er uvist i hvilket omfang sagsøger vil få medhold i søgsmålet.		
14	Kontraktlige forpligtelser		
	Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med restløbetid i 8-16 mdr. med en samlet restforpligtelse på i alt TDKK 266.		

	2023/24	2022/23
Noter	DKK	1.000 DKK

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 11.482, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør TDKK 26.711.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 17.000, der giver pant i grunde og bygninger, herunder ubebyggede grunde opført under omsætningsaktiver, hvor den samlede regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør TDKK 5.130.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	800 TDKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	138 TDKK

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Der er anvendt afkastkrav på mellem 2,25% og 6,25%. Gennemsnitlig afkastkrav på 4,94%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode efter målemetoden. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Deposita måles til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for ubebyggede projektgrunde og igangværende byggeprojekter omfatter alle direkte omkostninger, herunder bl.a. materialer og løn uden tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Derudover aktiveres finansieringsomkostninger under byggeperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til forventet salgsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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.”

Kim Dyhr Skotte

Direktør

På vegne af: KSE Ejendomme ApS

Serienummer: 9405d76d-7f2e-4472-bb25-d4a8da15026f

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-12-04 12:31:03 UTC



Henrik Brusgaard

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision

Serienummer: 7120523f-59e6-45eb-9980-f031f2c72745

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-12-04 12:32:12 UTC



Kim Dyhr Skotte

Dirigent

På vegne af: KSE Ejendomme ApS

Serienummer: 9405d76d-7f2e-4472-bb25-d4a8da15026f

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-12-04 12:35:44 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>**