

KHC Ejendomme ApS

Horsensvej 29
8680 Ry
CVR-nr. 33 95 97 10

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2025

dirigent

Katja Thorpstrup Pedersen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for KHC 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. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 21. maj 2025

Direktion

Robert Overgaard Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i KHC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KHC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 vor 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.

Hinnerup, den 21. maj 2025

Tjek Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 56 38 77

Johnny Munk-Hansen
statsautoriseret revisor
mne34554

Selskabsoplysninger

Selskabet

KHC Ejendomme ApS
Horsensvej 29
8680 Ry

CVR-nr.: 33 95 97 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Robert Overgaard Pedersen

Revisor

Tjek Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionsaktieselskab
Trigevej 20
8382 Hinnerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 143.239, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.858.949.

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 KHC Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Lejeindtægter fra udlejning, samt periodiserede lejeindtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 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

Anvendt regnskabspraksis

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

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

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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		220.025	209.523
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		83.000	210.000
Resultat før finansielle poster		303.025	419.523
Finansielle indtægter		193	0
Finansielle omkostninger		-119.037	-71.726
Resultat før skat		184.181	347.797
Skat af årets resultat		-40.942	-77.436
Årets resultat		143.239	270.361
Overført resultat		143.239	270.361
		143.239	270.361

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	3.813.000	3.730.000
Materielle anlægsaktiver		3.813.000	3.730.000
Anlægsaktiver i alt		3.813.000	3.730.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		548.222	140.000
Andre tilgodehavender		7.404	0
Tilgodehavender		555.626	140.000
Likvide beholdninger		225.595	143.729
Omsætningsaktiver i alt		781.221	283.729
Aktiver i alt		4.594.221	4.013.729

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.778.949	1.635.710
Egenkapital		1.858.949	1.715.710
Hensættelse til udskudt skat		265.152	246.892
Hensatte forpligtelser i alt		265.152	246.892
Gæld til realkreditinstitutter		2.267.210	1.696.386
Deposita		109.702	105.202
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.376.912	1.801.588
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	54.591	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.832	2.520
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	191.484
Skyldigt sambeskatningsbidrag		22.682	30.294
Anden gæld		11.103	25.241
Kortfristede gældsforpligtelser		93.208	249.539
Gældsforpligtelser i alt		2.470.120	2.051.127
Passiver i alt		4.594.221	4.013.729
Eventualforpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	1.635.710	1.715.710
Årets resultat	0	143.239	143.239
Egenkapital 31. december 2024	80.000	1.778.949	1.858.949

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024		<u>2.547.765</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>2.547.765</u>
Værdiregulering 1. januar 2024		1.182.235
Årets værdiregulering		<u>83.000</u>
Værdiregulering 31. december 2024		<u>1.265.235</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u>3.813.000</u>

Selskabets investeringsejendom beliggende i Ry, består af boligudlejning. Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat i et normalt indtjeningsår, og et vurderet afkastkrav på 6,5 %.

I den udstrækning markedsrenten, afkastkravet eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter sig i sagens natur generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.696.386	2.267.210	54.591	2.035.240
Deposita	105.202	109.702	0	0
	1.801.588	2.376.912	54.591	2.035.240

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KHC Holding 2009 ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.