revicon

K. K. Ejendomme, Kølsen ApS
Brunbankevej 45
8831 Løgstrup

CVR-nr: 26 67 35 34

ÅRSRAPPORT
1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/11 2022

Kjeld Kjærgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 3

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K. K. Ejendomme, Kølsen ApS Brunbankevej 45 8831 Løgstrup	
	Telefon:	86 64 25 45
	CVR-nr.:	26 67 35 34
	Stiftet:	20. juni 2002
	Kommune:	Viborg
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Direktion	Fa. Kjeld Kjærgaard	
Revisor	Revisionsfirmaet Revicon ApS Lundvej 48 8800 Viborg	
Ejerforhold	K. K. Kølsen Holding ApS, Brunbankevej 45, 8831 Løgstrup	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for K. K. Ejendomme, Kølsen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 25/11 2022

Direktion

Fa. Kjeld Kjærgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i K. K. Ejendomme, Kølsen ApS
Vi har opstillet årsregnskabet for K. K. Ejendomme, Kølsen ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 revisorers 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 opstillingen 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.

Viborg, den 25/11 2022

Revisionsfirmaet Revicon ApS
CVR-nr.: 12707789



Henriette Bech Dahl
Registreret revisor
mne2584

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af virksomhed med ejendomsinvestering samt aktiviteter i nær tilknytning hertil..

Udviklingen i selskabets 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for K. K. Ejendomme, Kølsen ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat
Årets skat, som 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.

Skat
Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 gældsmetode 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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

		2021/22	2020/21
	Lejeindtægter af investeringsejendomme	729.385	984.555
	Andre driftsindtægter	49.930	1.330.817
	Investeringsejendommenes driftsomkostninger	419.659-	386.852-
	Andre eksterne omkostninger	37.876-	92.374-
	BRUTTORESULTAT	**321.780**	**1.836.146**
1	Personaleomkostninger	141.076-	121.515-
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**180.704**	**1.714.631**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	340.761
	DRIFTSRESULTAT	**180.704**	**2.055.392**
	Andre finansielle indtægter	33.483	15.900
	Andre finansielle omkostninger	189.729-	147.313-
	RESULTAT FØR SKAT	**24.458**	**1.923.979**
	Skat af årets resultat	5.380-	319.878-
	ÅRETS RESULTAT	**19.078**	**1.604.101**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	8.000.000
	Overført resultat	19.078	6.395.899-
	DISPONERET I ALT	**19.078**	**1.604.101**

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
AKTIVER

		2022	2021
2	Investeringsejendomme	8.255.972	8.255.972
	Materielle anlægsaktiver	**8.255.972**	**8.255.972**
	ANLÆGSAKTIVER	**8.255.972**	**8.255.972**
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	2.101.770	223.345
	Varebeholdninger	**2.101.770**	**223.345**
	Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	2.467.401
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.244.192	407.486
	Andre tilgodehavender	511.522	12.500
	Udskudt skatteaktiv	153.158	153.158
	Tilgodehavender	**1.908.872**	**3.040.545**
	Likvide beholdninger	**47.514**	**3.993.220**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**4.058.156**	**7.257.110**
	AKTIVER	**12.314.128**	**15.513.082**

BALANCE PR. 30. JUNI 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.601.966	3.582.888
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	8.000.000
EGENKAPITAL	**3.726.966**	**11.707.888**
Leverandører af varer og tjenesteydelser	235.000	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.073.857	3.213.925
Selskabsskat	5.380	245.157
Anden gæld	272.925	311.112
Kortfristede gældsforpligtelser	**8.587.162**	**3.805.194**
GÆLDSFORPLIGTELSER	**8.587.162**	**3.805.194**
PASSIVER	**12.314.128**	**15.513.082**

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2021/22	2020/21
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal personer beskæftiget	1	1
	Lønninger	138.804	119.243
	Andre omkostninger til social sikring	2.272	2.272
	Personaleomkostninger i alt	**141.076**	**121.515**

NOTER

		Investeringsejendomme
2	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris, primo	8.974.454
	Kostpris 30. juni 2022	8.974.454
	Opskrivninger, primo	504.154
	Opskrivninger 30. juni 2022	504.154
	Af-/nedskrivninger, primo	1.222.636-
	Af-/nedskrivninger 30. juni 2022	1.222.636-
	Materielle anlægsaktiver i alt	**8.255.972**

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom i Viborg. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 316 tkr. for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,6 tkr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 71 tkr.

Afkastkravet for boligejendommen udgør 7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Investeringsejendomme består desuden af to udlejningsejendomme i Løgstrup. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 68 tkr. for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,5 tkr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 20 tkr.

Afkastkravet for de seks boligejendomme udgør 8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

NOTER

	Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består ydermere af to udlejningsejendomme i Skals. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 91 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 0,6 tkr. og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på kr. 21 tkr.

Afkastkravet for de to boligejendomme udgør 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er pr. statusdagen tinglyst følgende forpligtelser i selskabets ejendomme:

Ejerpantebreve	kr.	7.500.000