Ejendomsselskabet KAM ApS

CVR-nr.: 39424150

Knudmoseparken 55
7400 Herning

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

27/12/2022

Karsten Mehlsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger

Påtegninger
Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis
Resultatopgørelse
Balance
Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet KAM ApS Knudmoseparken 55 7400 Herning	
	CVR-nr.:	39424150
	Regnskabsår:	01/10/2021 - 30/09/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet KAM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Herning, den 27/12/2022

Direktion

Karsten Mehlsen

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af boliger samt erhvervslokaler

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på 998 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling

Anvendt regnskabspraksis

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

Præsentationsvaluta
Årsregnskabet er aflagt i danske kr.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste
I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder,

Skat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Diskonteringsfaktoren udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for den enkelte ejendom.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdierne.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, herunder renteswap, der anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger

Selskabsskat
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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst.

I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser
Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien

Resultatopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**764.870**	**715.854**
Resultat af ordinær primær drift		**764.870**	**715.854**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		668.356	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-42.147	-47.666
Andre finansielle omkostninger		-111.511	-100.552
Ordinært resultat før skat		**1.279.568**	**567.636**
Skat af årets resultat		-281.582	-124.872
Årets resultat		**997.986**	**442.764**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		997.986	442.764
I alt		**997.986**	**442.764**

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		9.300.000	8.631.644
Materielle anlægsaktiver i alt		**9.300.000**	**8.631.644**
Anlægsaktiver i alt		**9.300.000**	**8.631.644**
Andre tilgodehavender		489.250	19.841
Tilgodehavender i alt		**489.250**	**19.841**
Likvide beholdninger		584.285	999.439
Omsætningsaktiver i alt		**1.073.535**	**1.019.280**
AKTIVER I ALT		**10.373.535**	**9.650.924**

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for dagsværdi af sikring		362.700	15.476
Overført resultat		1.625.676	627.690
Egenkapital i alt		**2.038.376**	**693.166**
Hensættelse til udskudt skat		228.501	43.486
Hensatte forpligtelser i alt		**228.501**	**43.486**
Gæld til banker		2.448.589	2.641.304
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**2.448.589**	**2.641.304**
Gæld til banker		200.000	200.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.144	10.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.607	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.573.964	2.421.971
Skyldig selskabsskat		194.502	109.846
Skyldig moms og afgifter		48.439	13.455
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.384.470	3.318.108
Deposita		235.943	199.444
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**5.658.069**	**6.272.968**
Gældsforpligtelser i alt		**8.106.658**	**8.914.272**
PASSIVER I ALT		**10.373.535**	**9.650.924**

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1
Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter	2

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdi af boligejendomme er beregnet ved anvendelse af en forrentningsfaktor på gennemsnitligt 5,75%. En stigning i forrentningsfaktoren med 0,5% vil medføre en reduktion i værdiansættelsen på ca. 265 tkr., mens et fald i forrentningsfaktoren på 0,5% vil medføre en stigning i værdiansættelsen på ca. 315 tkr.

Dagsværdien er erhvervsejendomme er beregnet ved anvendelse af en forrentningsfaktor på gennemsnitligt 8,50%. En stigning i forrentningsfaktoren med 0,5% vil medføre en reduktion i værdiansættelsen på ca. 338 tkr., mens et fald i forrentningsfaktoren på 0,5% vil medføre en stigning i værdiansættelsen på ca. 380 tkr.

2. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

Selskabets bankgæld, 2.662 tkr., er variabelt forrentet. Den variable rente er afdækket med en renteswap med en rente på 0,23% (før margin). Markedsværdien af renteswappen udgør 465 tkr. (2020/21: 20 tkr.) og er opført under andre tilgodehavender.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut stor 2.662 tkr. er lyst pantebrev stort 3.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 6.000 tkr.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	0