Ejendomsselskabet KAM ApS

CVR-nr.: 39424150

Knudmoseparken 55
7400 Herning

Årsrapport
1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

28/12/2023

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:	01/10/2022 - 30/09/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2022 - 30. september 2023 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 28/12/2023

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 1.043 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, samt resultat af afledte finansielle instrumenter

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 en afkastbaseret model beregnet ud fra ejendommens forventede normaliserede driftsafkast og et forrentningskrav.

Dagsværdi af investeringsejendomme er beregnet for hver enkelt ejendom. 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. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**738.565**	**764.870**
Resultat af ordinær primær drift		**738.565**	**764.870**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		315.355	668.356
Andre finansielle indtægter		447.758	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-71.838	-42.147
Andre finansielle omkostninger		-92.101	-111.511
Ordinært resultat før skat		**1.337.739**	**1.279.568**
Skat af årets resultat		-294.302	-281.582
Årets resultat		**1.043.437**	**997.986**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.043.437	997.986
I alt		**1.043.437**	**997.986**

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		11.200.000	9.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**11.200.000**	**9.300.000**
Anlægsaktiver i alt		**11.200.000**	**9.300.000**
Andre tilgodehavender		0	489.250
Tilgodehavender i alt		**0**	**489.250**
Likvide beholdninger		417.468	584.285
Omsætningsaktiver i alt		**417.468**	**1.073.535**
AKTIVER I ALT		**11.617.468**	**10.373.535**

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for dagsværdi af sikring		0	362.700
Overført resultat		2.669.114	1.625.676
Egenkapital i alt		**2.719.114**	**2.038.376**
Hensættelse til udskudt skat		336.375	228.501
Hensatte forpligtelser i alt		**336.375**	**228.501**
Gæld til banker		0	2.448.589
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**0**	**2.448.589**
Gæld til banker		0	200.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		10.144	10.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	10.607
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.715.304	1.573.964
Skyldig selskabsskat		84.128	194.502
Skyldig moms og afgifter		25.358	48.439
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.460.801	3.384.470
Deposita		266.244	235.943
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**8.561.979**	**5.658.069**
Gældsforpligtelser i alt		**8.561.979**	**8.106.658**
PASSIVER I ALT		**11.617.468**	**10.373.535**

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdi af boligejendomme er beregnet ved anvendelse af en forrentningsfaktor på hhv. 5,75% og 6,00% (afhængig af beliggenhed). En stigning i forrentningsfaktoren med 0,5% vil medføre en reduktion i værdiansættelsen på ca. 370 tkr., mens et fald i forrentningsfaktoren på 0,5% vil medføre en stigning i værdiansættelsen på ca. 450 tkr.

Dagsværdien af boligejendomme er baseret på den aktuelle leje.

Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør -125 tkr. (grundet afholdte forbedringsudgifter mv., der ikke kan forøge lejeindtægt mv.)

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. 320 tkr., mens et fald i forrentningsfaktoren på 0,5% vil medføre en stigning i værdiansættelsen på ca. 460 tkr.

Dagsværdien af erhvervsejendomme er baseret på den aktuelle leje.

Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 441 tkr.

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut stor 0 tkr. er lyst pantebrev stort 3.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 6.500 tkr.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022/23
Gennemsnitligt antal ansatte	0