

# K.H. Ejendomme ApS

Rørkærvej 32  
4760 Vordingborg

CVR.nr. 35 20 97 94

## Årsrapport for året 2023

11. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 15 / 6 2024.

---

Dirigent  
Kim Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12-13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K.H. Ejendomme ApS  
Rørkærvej 32  
4760 Vordingborg

Telefon: 4299 6652

CVR-nr.: 35 20 97 94

Stiftet: 4. april 2013

Hjemsted: Vordingborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

### Direktion

Kim Hansen

### Pengeinstitut

Nykredit Bank

### Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg

CVR nr 37 12 19 24

P-nr 10 20 78 52 72

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023 for K.H. Ejendomme ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 6. juni 2024

**I direktionen**

Kim Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i K.H. Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for K.H. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 6. juni 2024

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24

Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom og beslægtet virksomhed, samt at drive virksomhed indenfor anlægs- og entreprenørbranchen.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er ikke forløbet tilfredsstillende.

Årsrapporten udviser et resultat på kr. -306.672.

Selskabets egenkapital udgør efter overførsel af årets resultat kr. 10.016.870.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for K.H. Ejendomme ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra 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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, drift af ejendomme, værdiregulering af ejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning:

Lejeindtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet for ydelsen. Anden omsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af materielle anlægsaktiver, lønrefusioner mv.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift, administration mv.

#### Personaleomkostninger:

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

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver:

**Investeringsejendomme** indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom. Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar** måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 4 år, scrapværdi 10%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Småanskaffelser under kr. 15.000 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

### **Finansielle anlægsaktiver:**

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver:**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender:**

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele:**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på statusdagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til kostpris.

### **Udskudt skat:**

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med statusdagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er skattesatsen 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Finansielle gældsforpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, der forventes holdt til udløb, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi (kurstabet) indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter indregnet som passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er omfattet af a/contoskatteordningen og finansieringstillæg/godtgørelse indregnes som en finansiel post i resultatopgørelsen i året, hvor slutopgørelsen dannes.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.222.226</b>	<b>893.559</b>
1 Personaleomkostninger	-664.552	-705.064
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-22.387	-22.387
Andre driftsomkostninger	0	-22.749
Dagsværdiregulering af ejendomme	633.000	31.000
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.168.287</b>	<b>174.359</b>
Andre finansielle indtægter	868.675	778.681
Andre finansielle omkostninger	-2.429.889	-2.636.250
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-392.927</b>	<b>-1.683.210</b>
Skat af årets resultat	86.255	373.037
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-306.672</b>	<b>-1.310.173</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	61.000	58.900
Overført til næste år	-367.672	-1.369.073
	<b>-306.672</b>	<b>-1.310.173</b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
2 Investeringsejendomme	10.863.000	10.230.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.144	43.531
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.884.144</u></b>	<b><u>10.273.531</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>		
Andre tilgodehavender	321.437	345.567
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>321.437</u></b>	<b><u>345.567</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>11.205.581</u></b>	<b><u>10.619.098</u></b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.146	35.080
Andre tilgodehavender	50.673	209.960
Tilgodehavende selskabsskat	313.309	225.863
Periodeafgrænsningsposter	9.085	8.416
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>390.213</u></b>	<b><u>479.319</u></b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele:</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	6.072.416
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>6.072.416</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>4.960.652</u></b>	<b><u>78.890</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>5.350.865</u></b>	<b><u>6.630.625</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>16.556.446</u></b>	<b><u>17.249.723</u></b>

## Balance pr. 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud	9.875.870	10.243.542
Forslag til udbytte for regnskabsåret	61.000	58.900
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>10.016.870</u></b>	<b><u>10.382.442</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>		
Hensættelser til udskudt skat	909.938	996.193
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>909.938</u></b>	<b><u>996.193</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.659.333	2.783.509
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	319.832	319.232
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.979.165</u></b>	<b><u>3.102.741</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	124.000	121.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.331	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	113.100
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	2.466.242	2.496.177
Periodeafgrænsningsposter	27.900	38.070
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.650.473</u></b>	<b><u>2.768.347</u></b>
<b>3 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>5.629.638</u></b>	<b><u>5.871.088</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>16.556.446</u></b>	<b><u>17.249.723</u></b>
4 Sikkerheder og pantsætninger		
5 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	598.864	639.173
Pensioner	60.000	60.000
Andre omkostninger til social sikring	5.688	5.891
	<u><u>664.552</u></u>	<u><u>705.064</u></u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Ved vurderingen af dagsværdien for beboelses-/erhvervsejendomme indgår følgende faktorer: Beboelses-/erhvervsejendommene består af 5 ejendomme, som er beliggende i Præstø, Ørslev og Vordingborg by. Afkastkrav er fastsat til 8-8,5%. Investeringsejendomme er værdiansat ud fra den såkaldte "afkastbaserede" metode, hvorefter et normaliseret niveau for indtjening før renter kapitaliseres med ovennævnte afkastkrav. Der er ikke indarbejdet inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
Følsomheds analyse, dagsværdi ved ændrede forudsætninger til afkastkrav:		
Afkastkrav + 0,5% point	<u><u>10.285.000</u></u>	
Afkastkrav - 0,5% point	<u><u>11.575.000</u></u>	
Dagsværdien ultimo regnskabsåret for investeringsejendomme udgør kr. 10.863.000. Ændring i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør kr. 633.000.		
<b>3 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u><u>2.134.505</u></u>	<u><u>2.270.218</u></u>
<b>4 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør	<u><u>2.783.333</u></u>	<u><u>2.904.209</u></u>
	<u><u>9.993.000</u></u>	<u><u>9.331.000</u></u>
<b>5 Eventualposter mv.</b>		
Der foreligger ingen eventualposter mv.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kim Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Hansen

Direktør

ID: 0f8b1f3b-8931-4550-b1cf-2487c2d58c58

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2024 kl.: 15:48:50

Underskrevet med MitID



## Kim Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kim Hansen

Dirigent

ID: 0f8b1f3b-8931-4550-b1cf-2487c2d58c58

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2024 kl.: 15:48:50

Underskrevet med MitID



## Peter Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Hansen

Revisor

ID: 64bfcb49-1e19-409e-88f5-a042d424c4db

Tidspunkt for underskrift: 16-06-2024 kl.: 18:58:03

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: cde257nUPZJ251846178

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).