

# Ejendomsselskabet Cafe K ApS

Søndertoften 4, 9500 Hobro  
CVR-nr. 34 60 17 39

Årsrapport 2024

1. januar - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 20. februar 2025

---

Kim Vintersbølle

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 30. september

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Cafe K ApS Søndertoften 4 9500 Hobro
	CVR-nr.: 34 60 17 39 Stiftet: 25. juni 2012 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 30. september
<b>Direktion</b>	Kim Vintersbølle
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Adelgade 27 9500 Hobro

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Cafe K 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 17. februar 2025

Direktion:

---

Kim Vintersbølle

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Cafe K ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Cafe K ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 17. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme. Ejendommene omfatter restaurationsejendom og beboelse.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der er i året foretaget ekstraordinær udlodning i forbindelse med ændring af ejerkredsen. Selskabet har fortsat en soliditetsgrad på +25% efter udlodningen.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>682.960</b>	<b>996.468</b>
Af- og nedskrivninger		-147.616	-204.832
<b>Driftsresultat</b>		<b>535.344</b>	<b>791.636</b>
Andre finansielle indtægter	1	8.159	0
Andre finansielle omkostninger	2	-391.638	-267.922
<b>Resultat før skat</b>		<b>151.865</b>	<b>523.714</b>
Skat af årets resultat	3	-33.620	-115.367
<b>Årets resultat</b>		<b>118.245</b>	<b>408.347</b>

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.327.676
Ekstraordinært udbytte		5.700.000	0
Overført resultat		-5.581.755	-919.329
<b>I alt</b>		<b>118.245</b>	<b>408.347</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		20.794.615	20.942.231
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>20.794.615</b>	<b>20.942.231</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.794.615</b>	<b>20.942.231</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.825	3.825
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		0	133.064
Andre tilgodehavender		141.223	0
Periodeafgrænsningsposter		0	31.519
<b>Tilgodehavender</b>		<b>145.048</b>	<b>168.408</b>
<b>Likvider</b>		<b>0</b>	<b>601.623</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>145.048</b>	<b>770.031</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>20.939.663</b>	<b>21.712.262</b>
<hr/>			

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud		4.418.245	10.000.001
Forslag til udbytte		0	1.327.676
<b>Egenkapital</b>		<b>5.418.245</b>	<b>12.327.677</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		889.860	856.240
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>889.860</b>	<b>856.240</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		11.031.022	7.994.913
Gæld til pengeinstitutter		2.078.807	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.109.829</b>	<b>7.994.913</b>
Prioritetsgæld		506.931	385.792
Gæld til pengeinstitutter		128.534	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.751	11.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		664.407	0
Selskabsskat		6.745	6.745
Anden gæld		162.361	120.576
Periodeafgrænsningsposter		0	8.320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.521.729</b>	<b>533.432</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.631.558</b>	<b>8.528.345</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>20.939.663</b>	<b>21.712.262</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	10.000.000	1.327.676	12.327.676
Forslag til resultatdisponering		-5.581.755	5.700.000	118.245
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-1.327.676	-1.327.676
Ekstraordinært udbytte			-5.700.000	-5.700.000
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.418.245</b>	<b>0</b>	<b>5.418.245</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.159	0
	<b>8.159</b>	<b>0</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	391.638	267.922
	<b>391.638</b>	<b>267.922</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	6.745
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-108.270
Regulering af udskudt skat	33.620	216.892
	<b>33.620</b>	<b>115.367</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		21.988.467
<b>Kostpris 30. september 2024</b>		<b>21.988.467</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		1.046.236
Årets afskrivninger		147.616
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2024</b>		<b>1.193.852</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>		<b>20.794.615</b>

<b>5   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	11.537.953	506.931	6.372.269	8.380.705
Gæld til pengeinstitutter	2.132.907	54.100	1.816.379	0
	<b>13.670.860</b>	<b>561.031</b>	<b>8.188.648</b>	<b>8.380.705</b>

## Noter

### 6 | Eventualposter mv.

#### Eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualaktiver

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KP Invest Hobro Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 8.092 tkr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 20.795 tkr.

	2024	2023
<b>8   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Cafe K ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen herunder renter indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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