



*Kofoed Ejendomme ApS
Bedegadevej 44
3782 Klemensker*

CVR-nummer: 27714757

ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 - 31. december 2022

(19. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11 / 4 / 2023

Brian Kofoed
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Kofoed Ejendomme ApS.

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klemensker, den 4/4 2023

Direktion



Brian Kofoed

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Kofoed Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kofoed Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Rønne, den 11 / 4 2023

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Dan Andersen
registreret revisor
mne35435
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kofoed Ejendomme ApS
Bedegadevej 44
3782 Klemensker

Telefon: 56 94 91 92
E-mail: bk@st-muregaard.dk
CVR-nr.: 27 71 47 57
Kommune: Bornholm
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Brian Kofoed

Pengeinstitut

Nordea Bank A/S
Store Torv 16-18
3700 Rønne

Revisor

Rønne Revision I/S
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Revisorteam

Dan Andersen
Kristina Nielsen

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets forretningsområde er leje af landbrugsejendomme samt drift af landbrug med beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 216, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 3.446, og en egenkapital på t.kr. 1.449.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2023

Der forventes en uændret aktivitet og en positiv indtjening for regnskabsåret 2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Kofoed Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

Generelt om indregning og måling

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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmateriel og inventar	5 år	0
Bygninger	30 år	1.900.000
Opskrivninger	30 år	0

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser 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. Udskudte skatteaktiver medtages ikke i balancen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	448.701	243
1 Af- og nedskrivninger.....	-123.260	-50
DRIFTSRESULTAT	325.441	193
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-19.272	-16
2 Andre finansielle omkostninger	-39.144	-39
RESULTAT FØR SKAT	267.025	138
Skat af årets resultat.....	-51.004	-16
ÅRETS RESULTAT	216.021	122
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	216.021	122
DISPONERET I ALT	216.021	122

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
3 Krykkegård.....	2.015.583	2.044
3 Sct. Klemensgade 12.....	582.378	598
3 Søsende 3.....	580.540	597
3 Driftsmateriel.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver.....	3.178.501	3.239
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER.....	3.178.501	3.239
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.353	19
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	223.209	10
Andre tilgodehavender	0	5
Periodeafgrænsningsposter.....	33.050	5
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	267.612	39
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	267.612	39
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	3.446.113	3.278
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Reserve for opskrivninger.....	292.200	300
Overført resultat.....	956.997	734
EGENKAPITAL.....	1.449.197	1.234
Prioritetsgæld.....	1.113.413	1.204
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.113.413	1.204
Kreditinstitutter.....	121.821	179
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.591	27
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	402.678	383
Selskabsskat.....	51.004	16
Anden gæld.....	122.185	58
Periodeafgrænsningsposter.....	965	14
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	164.259	163
Kortfristede gældsforpligtelser.....	883.503	840
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	1.996.916	2.044
PASSIVER.....	3.446.113	3.278
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	200.000	200
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200
Reserve for opskrivninger primo.....	300.000	0
Årets afskrivning med fradrag af udskudt skat.....	-7.800	0
Tilgang i året	0	300
Reserve for opskrivninger ultimo	292.200	300
Overført resultat, primo	733.176	612
Årets resultat.....	216.021	122
Overførsel reserve for opskrivninger.....	7.800	0
Overført resultat ultimo	956.997	734
EGENKAPITAL.....	1.449.197	1.234

NOTER

	2022	2021		
		kr. 1000		
1 Af- og nedskrivninger				
Bygninger	60.460	50		
Småanskaffelser.....	62.800	0		
	123.260	50		
2 Andre finansielle omkostninger				
Renter, pengeinstitutter.....	3.203	3		
Gebyrer mv.....	234	1		
Renter, ej skattemæssigt fradrag.....	1	1		
Renter, Nordea Kredit	35.706	34		
	39.144	39		
3 Materielle anlægsaktiver				
	Krykkegård	Sct. Klemensgade 12	Søsende 3	Driftsmateriel
Kostpris, primo	2.364.383	745.272	0	134.077
Tilgang i årets løb	0	0	304.150	0
Afgang i årets løb.....	0	0	0	0
Kostpris 31. december 2022	2.364.383	745.272	304.150	134.077
Opskrivninger, primo.....	0	0	300.000	0
Opskrivninger 31. december 2022	0	0	300.000	0
Af-/nedskrivninger, primo	-319.987	-148.052	-6.805	-134.077
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-28.813	-14.842	-16.805	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-348.800	-162.894	-23.610	-134.077
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	2.015.583	582.378	580.540	0

Værdien af Søsende 3, hvis opskrivningen ikke havde været foretaget, udgør pr. 31. december 2022 t.kr. 291.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.305.439	1.206.754	93.341	728.955
	<u>1.305.439</u>	<u>1.206.754</u>	<u>93.341</u>	<u>728.955</u>

5 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Udskudt skat udgør et skatteaktiv på kr. -24.863, som ikke er medtaget i balancen.

Herudover råder selskabet ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

Selskabet er sambeskattet med FKF Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatte på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (FKF Holding ApS, CVR-nr. 41661577). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev med pant i ejendommen Krykkegård, Bolbyvej 8, 3782 Klemensker på kr. 500.000 til sikkerhed for Nordea.

Endvidere har selskabet stillet pant i ejendommen Søsende 3, 3782 Klemensker til sikkerhed for søsterselskabet, hvor yderligere 3 ejendomme er stillet til sikkerhed for et ejerpantebrev på kr. 2.000.000.

7 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% af anpartskapitalen på kr. 200.000.

FKF Holding ApS, Bedegadevej 44, 3782 Klemensker