

Kaj Hedelund Thomsen ApS

Tjørnebakken 4
4400 Kalundborg

CVR-nr. 30 71 01 26

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30. marts 2024

Brian Hedelund Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Kaj Hedelund Thomsen 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 30. marts 2024

Direktion

Brian Hedelund Thomsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Kaj Hedelund Thomsen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kaj Hedelund Thomsen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden 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 revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Kalundborg, den 30. marts 2024

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 39 96 10

Jørgen Pedersen
registreret revisor
MNE-nr. mne4471

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kaj Hedelund Thomsen ApS
Tjørnebakken 4
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 30 71 01 26

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 26. juni 2007

Hjemsted: Kalundborg

Direktion

Brian Hedelund Thomsen, direktør

Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
Registreret revisionsaktieselskab
Vestre Havneplads 13, 2.
4400 Kalundborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

-udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype

-erfaringer med køb og salg samt belåning

-ændringer i den enkelte ejendoms forhold

-gennemsnitlig leje pr. kvm

-samlede omkostninger i procent inkl. vedligehold

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Investeringsejendomme består af en erhvervsejendom og en boligejendom med 5 lejemål, alt fuldt udlejet. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2022/23 fastsat til 5,25%. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 30. september 2023. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet på 0,25 % vil give reduktion i af værdien på ca. t.kr. 460 og et fald i afkastkravet på 0,25 % vil betyde en øget værdi med ca. t.kr. 490.

Som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 466.346, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 5.501.900.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaj Hedelund Thomsen ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Resultat af udlejningsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering af der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller. Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten er fastsat til 5,25%, hvilket skal ses i forhold til afkast jvf. eksterne markedsrapporter for området. Det anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Bruttofortjeneste		359.833	479.385
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-240</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		359.833	479.145
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-454.936</u>	<u>-107.170</u>
Resultat før finansielle poster		-95.103	371.975
Finansielle indtægter		885.529	21.144
Finansielle omkostninger		<u>-192.630</u>	<u>-98.183</u>
Resultat før skat		597.796	294.936
Skat af årets resultat	3	<u>-131.450</u>	<u>-64.876</u>
Årets resultat		<u>466.346</u>	<u>230.060</u>
Foreslået udbytte		183.000	176.700
Overført resultat		<u>283.346</u>	<u>53.360</u>
		<u>466.346</u>	<u>230.060</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Aktiver			
Investerings ejendomme		9.539.025	9.993.961
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>9.539.025</u>	<u>9.993.961</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.539.025</u>	<u>9.993.961</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		693	31.943
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>1.754.086</u>
Tilgodehavender		<u>693</u>	<u>1.786.029</u>
Likvide beholdninger		<u>5.979</u>	<u>99</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.672</u>	<u>1.786.128</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.545.697</u></u>	<u><u>11.780.089</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.193.900	4.910.554
Foreslået udbytte for regnskabsåret		183.000	176.700
Egenkapital		<u>5.501.900</u>	<u>5.212.254</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.465.158	1.565.258
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.465.158</u>	<u>1.565.258</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.800.715
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>4.800.715</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.175	9.175
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.106.303	99
Selskabsskat		262.926	83.626
Anden gæld		116.076	20.937
Periodeafgrænsningsposter		5.884	9.750
Deposita		78.275	78.275
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.578.639</u>	<u>201.862</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.578.639</u>	<u>5.002.577</u>
Passiver i alt		<u>9.545.697</u>	<u>11.780.089</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Oplysning om dagsværdi	2		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	125.000	4.910.554	176.700	5.212.254
Betalt ordinært udbytte	0	0	-176.700	-176.700
Årets resultat	0	283.346	183.000	466.346
Egenkapital 30. september 2023	125.000	5.193.900	183.000	5.501.900

Noter

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>2022/23</u> DKK
2 Oplysning om dagsværdi		
Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo		<u>9.993.961</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-454.936</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>9.539.025</u>
	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	231.550	90.376
Årets udskudte skat	<u>-100.100</u>	<u>-25.500</u>
	<u>131.450</u>	<u>64.876</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2022	10.882.830
Kostpris 30. september 2023	10.882.830
Værdireguleringer 1. oktober 2022	-888.869
Årets værdireguleringer	-454.936
Værdireguleringer 30. september 2023	-1.343.805
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	9.539.025

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb :

Dagsværdi pr. 30. september 2023 kr. 9.539.025.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør kr. -454.936.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af erhvervsejendom og beboelsesejendom med 5 lejemål, alle beliggende i Kalundborg Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et fastsat afkastkrav.

Der er fastsat et afkastkrav på 5,25%, som er vurderet i forhold til eksterne markedsrapporter.

Driftsomkostningerne udgør ca. 10% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger, efter fradrag af lejeres refusion ved flytteopgørelser, udgør ca. 8% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2023 er der anvendt et afkastkrav på 5,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	-0,25%	Basis	0,25 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,00	5,25	5,50
Dagsværdi	10.029.000	9.539.025	9.079.000
Ændring i dagsværdi	489.975	0	-460.025

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold
- gennemsnitlig leje pr. kvm
- samlede omkostninger i procent inkl. vedligehold

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Investeringsejendomme består af en erhvervsjendom og en boligejendom med 5 lejemål, alt fuldt udlejet. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2022/23 fastsat til 5,25%.

Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 30. september 2023. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet på 0,25 % vil give reduktion i af værdien på ca. t.kr. 460 og et fald i afkastkravet på 0,25 % vil betyde en øget værdi med ca. t.kr. 490.

Som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

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.

Jørgen Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Asger Pedersen

Revisor

ID: 6381f069-9bd7-432d-85fb-7e3eec3d00ff

Tidspunkt for underskrift: 30-03-2024 kl.: 13:36:22

Underskrevet med MitID



Brian Hedelund Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Hedelund Thomsen

Direktør

ID: 0d204e45-486a-4a3d-901d-21a8a41e3bd6

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2024 kl.: 19:41:24

Underskrevet med MitID



Brian Hedelund Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Hedelund Thomsen

Dirigent

ID: 0d204e45-486a-4a3d-901d-21a8a41e3bd6

Tidspunkt for underskrift: 31-03-2024 kl.: 19:41:24

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0a088fZhPnn251670673

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.