



Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

KAJ HEDELUND THOMSEN APS
TJØRNEBAKKEN 4, 4400 KALUNDBORG
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. december 2022

Kaj Hedelund Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KAJ HEDELUND THOMSEN ApS Tjørnebakken 4 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 30 71 01 26 Stiftet: 26. juni 2007 Kommune: Kalundborg Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Kaj Hedelund Thomsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland Vænget 14 4400 Kalundborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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.

Kalundborg, den 13. december 2022

Direktion:

Kaj Hedelund Thomsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i KAJ HEDELUND THOMSEN ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KAJ HEDELUND THOMSEN ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 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 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.

Kalundborg, den 13. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Westergaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne4562

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		479.385	507.459
Af- og nedskrivninger.....		-240	-240
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-107.170	59.390
DRIFTSRESULTAT.....		371.975	566.609
Andre finansielle indtægter.....		21.144	22.350
Andre finansielle omkostninger.....		-98.183	-102.590
RESULTAT FØR SKAT.....		294.936	486.369
Skat af årets resultat.....	1	-64.876	-106.997
ÅRETS RESULTAT.....		230.060	379.372
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		176.700	171.600
Overført resultat.....		53.360	207.772
I ALT.....		230.060	379.372

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	240
Investeringsjendomme.....		9.993.961	10.101.131
Materielle anlægsaktiver.....	2	9.993.961	10.101.371
ANLÆGSAKTIVER.....		9.993.961	10.101.371
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		31.942	4.993
Andre tilgodehavender.....		1.754.086	1.988.779
Tilgodehavender.....		1.786.028	1.993.772
Likvide beholdninger.....		101	13.434
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.786.129	2.007.206
AKTIVER.....		11.780.090	12.108.577

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		4.910.554	4.857.194
Forslag til udbytte.....		176.700	171.600
EGENKAPITAL.....		5.212.254	5.153.794
Hensættelse til udskudt skat.....		1.565.258	1.590.758
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.565.258	1.590.758
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.537.465	4.791.732
Selskabsskat.....		82.376	41.250
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.619.841	4.832.982
Prioritetsgæld.....		263.251	261.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.175	16.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		99	99
Selskabsskat.....		1.250	21.750
Anden gæld.....		99.212	220.935
Periodeafgrænsningsposter.....		9.750	10.628
Kortfristede gældsforpligtelser.....		382.737	531.043
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.002.578	5.364.025
PASSIVER.....		11.780.090	12.108.577
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	125.000	4.857.194	171.600	5.153.794
Forslag til resultatdisponering.....		53.360	176.700	230.060
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-171.600	-171.600
Egenkapital 30. september 2022.....	125.000	4.910.554	176.700	5.212.254

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	90.376	41.250	1
Regulering af udskudt skat	-25.500	65.747	
	64.876	106.997	
 Materielle anlægsaktiver			2
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssej- omme	
Kostpris 1. oktober 2021.....	3.267	10.882.830	
Kostpris 30. september 2022.....	3.267	10.882.830	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	3.027	0	
Årets afskrivninger	240	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022.....	3.267	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....	0	-781.699	
Årets værdireguleringer.....	0	-107.170	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....	0	-888.869	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....	0	9.993.961	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

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

	Boligudlejning	Erhvervs- udlejning, detail
Dagsværdi 30. september 2022.....	4.421.297	5.572.664
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	12.469	-119.639

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af én udlejningsejendom, med 5 lejemål, i Kalundborg og er fuldt udlejet. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 243 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 62 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Kalundborg.

Dagsværdi for erhvervsvejendom

Ejendommen er en retailvejendom beliggende i Kalundborg og er fuldt udlejet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 306 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 345 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 46 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5 % svarer til det generelle afkastkrav for retailvejendomme i Kalundborg.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.800.716	263.251	3.890.629	5.053.363
Selskabsskat.....	83.626	1.250	0	63.000
	4.884.342	264.501	3.890.629	5.116.363

NOTER

			Note
Eventualposter mv.			4
Eventualforpligtelser			
Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor søsterselskabet Thomsens Radio & TV - Kalundborg ApS.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendommen Sct. Jørgensbjerg 19, med TDKK 2.018.			
Endvidere er der til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendommen Sct. Jørgensbjerg 19, med nom. TDKK 1.500. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 4.421.			
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendommen Elmegade 24, med TDKK 3.495. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 5.573.			
	2021/22	2020/21	
Medarbejderforhold			6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KAJ HEDELUND THOMSEN ApS for 2021/22 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

	Brugstid	Restværdi
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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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 acontoskatte.

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

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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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