

## **KTJ Ejendoms Invest ApS**

c/o OfficeBackUp  
Gl. Skolevej 5  
4733 Tappernøje

CVR-nr. 33261802

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. april 2023

---

Kenny Anker Walaszek Schow  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for KTJ Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tappernøje, den 24. april 2023

### **Direktion**

Kenny Anker Walaszek Schow  
Direktør

**KTJ Ejendoms Invest ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i KTJ Ejendoms Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KTJ Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 opstilling 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.

Næstved, den 24. april 2023

**Revisions-Centret ApS**

**Godkendt revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 41578513

Brian Vahlkvist  
Registreret revisor  
mne30103

## **KTJ Ejendoms Invest ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	KTJ Ejendoms Invest ApS c/o OfficeBackUp Gl. Skolevej 5 4733 Tappernøje
Telefon	29 21 31 53
E-mail	lissi@officebackup.dk
CVR-nr.	33261802
Stiftelsesdato	10. november 2010
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Kenny Anker Walaszek Schow, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisions-Centret ApS Godkendt revisionsvirksomhed Erantisvej 53 4700 Næstved
CVR-nr.	41578513
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af udlejningsejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 2.717, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 594.123, og en egenkapital på kr. 545.978.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for KTJ Ejendoms Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter resultat af udlejning af ejendom

### **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	100%

Der afskrives ikke på grunde

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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



## **KTJ Ejendoms Invest ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**KTJ Ejendoms Invest ApS****Resultatopgørelse**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>14.941</b>	<b>-37.973</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>14.941</b>	<b>-37.973</b>
Finansielle omkostninger	-335	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.606</b>	<b>-37.973</b>
Skat af årets resultat	-11.889	8.362
<b>Årets resultat</b>	<b>2.717</b>	<b>-29.611</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.717	-29.611
	<b>2.717</b>	<b>-29.611</b>

**KTJ Ejendoms Invest ApS****Balance 31. december 2022**

	Note	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		518.297	518.297
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>518.297</u>	<u>518.297</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>518.297</u>	<u>518.297</u>
Udsudte skatteaktiver		0	11.889
Andre tilgodehavender		45.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>45.000</u>	<u>11.889</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>30.826</u>	<u>62.678</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>75.826</u>	<u>74.567</u>
<b>Aktiver</b>		<u>594.123</u>	<u>592.864</u>

**KTJ Ejendoms Invest ApS****Balance 31. december 2022**

	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		465.978	463.262
<b>Egenkapital</b>		<b>545.978</b>	<b>543.262</b>
Gæld til banker		315	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.059	31.832
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		17.771	17.770
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>48.145</b>	<b>49.602</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>48.145</b>	<b>49.602</b>
<b>Passiver</b>		<b>594.123</b>	<b>592.864</b>
Eventualforpligtelser	1		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	2		

**Noter**

**2022**

**2021**

**1. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.