



**KJN ApS**

**Skovvej 9  
5330 Munkebo**

**CVR-nr 35 14 37 85**

## **ÅRSRAPPORT 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2023

---

Dirigent (Underskrift)

---

Dirigent (Blokbogstaver)



## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Virksomhedsoplysninger 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 KJN ApS.

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

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Munkebo, den 5. juli 2023

### Direktion

Kristian Juul Nielsen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i KJN ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KJN 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.

Allerød, den 5. juli 2023

Nejstgaard & Vetlov  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr 12 86 86 93

Henrik Broe  
Statsautoriseret revisor  
mne34152



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KJN ApS Skovvej 9 5330 Munkebo
	CVR-nr: 35 14 37 85
	Stiftet: 18. marts 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kristian Juul Nielsen
<b>Revisor</b>	Nejstgaard & Vetlov Godkendt Revisionsaktieselskab Gydevang 39-41 3450 Allerød



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og investering i ejendomme.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for KJN ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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.

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 ”lejeindtægter fra investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Lejeindtægter fra investeringsejendomme

Lejeindtægter fra investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter og medregnes såfremt lejeindtægter vedrører regnskabsårets periode.

#### Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets værdireguleringer til dagsværdi af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser.



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til relateret direkte til investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.





## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### 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.

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>-874</b>	<b>10</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>-874</b>	<b>10</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-175.000	27
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-175.874</b>	<b>37</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	2.061	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-31.913	-37
Andre finansielle omkostninger .....	-357	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-206.083</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-206.083</b>	<b>0</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-206.083	0
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-206.083</b>	<b>0</b>



## Balance 31. december

### AKTIVER

Note	2022 kr.	2021 tkr.
2 Investeringsejendomme.....	700.000	875
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>700.000</b>	<b>875</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>700.000</b>	<b>875</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	56.061	34
Udskudt skatteaktiv .....	22.312	22
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>78.373</b>	<b>56</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>2.244</b>	<b>12</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>80.617</b>	<b>68</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>780.617</b>	<b>943</b>



## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2022 kr.	2021 tkr.
Anpartskapital .....	80.000	80
Overført resultat.....	-176.324	30
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>-96.324</b>	<b>110</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	23.000	11
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	853.941	767
Anden gæld.....	0	55
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>876.941</b>	<b>833</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTET).....</b>	<b>876.941</b>	<b>833</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>780.617</b>	<b>943</b>

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitaloppgørelse

Note	2022 kr.	2021 tkr.
Anpartskapital primo .....	80.000	80
<b>Anpartskapital ultimo .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80</b>
Overført resultat, primo .....	29.759	30
Årets resultat .....	-206.083	0
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>-176.324</b>	<b>30</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>-96.324</b>	<b>110</b>



## Noter

	2022 kr.	2021 tkr.
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
		<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2022.....		519.584
Årets tilgang .....		0
Afgang.....		0
		<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b> .....		<b>519.584</b>
		<u>519.584</u>
Opskrivninger 1. januar 2022 .....		250.657
		<u>250.657</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b> .....		<b>250.657</b>
		<u>250.657</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022 .....		104.759
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Af-/nedskrivninger .....		-175.000
		<u>-175.000</u>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2022</b> .....		<b>-70.241</b>
		<u>-70.241</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b> .....		<b>700.000</b>
		<u>700.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendommen beliggende i Næstved 8,90%. En forøgelse af afkastkravet på 0,50%-point vil påvirke ejendommens værdi med ca. t.kr. 39.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelsen af dagsværdierne.



## Noter

	2022 kr.	2021 tkr.
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen .....	700.000	875
	<b>700.000</b>	<b>875</b>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>		
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen .....	0	75
	<b>0</b>	<b>75</b>
<b>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</b>		
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen .....	175.000	0
	<b>175.000</b>	<b>0</b>

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Kristian Juul Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 18. marts 2013 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i selskabet.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Juul Nielsen

Direktør

Serienummer: c2f1fa5c-1303-4f74-91a1-db386366044f

IP: 185.155.xxx.xxx

2023-07-05 18:23:55 UTC



## Henrik Broe

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:12868693-RID:95365323

IP: 194.255.xxx.xxx

2023-07-06 05:46:56 UTC



## Kristian Juul Nielsen

Dirigent

Serienummer: c2f1fa5c-1303-4f74-91a1-db386366044f

IP: 185.155.xxx.xxx

2023-07-06 07:32:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: G5401-UW18C-Z4AWB-G1716-SGJTD-35ZDX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>