

## **Kjøng Kjær Properties ApS**

Ræveskovsvej 26  
2820 Gentofte

CVR-nr. 36200510

### **Årsrapport 2022**

1. januar 2022 - 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 11. juli 2023

---

Benjamin Hald Kjøng Kjær  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

# Selskabsoplysninger

**Selskab**

Kjøng Kjær Properties ApS  
Ræveskovsvej 26  
2820 Gentofte

CVR-nr.: 36200510

**Direktion**

Benjamin Hald Kjøng Kjær

**Revisor**

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Michael Dam-Johansen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og omsætte fast ejendom samt anden virksomhed i tilknytning hertil efter direktionens skøn.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -227.276 mod DKK 11.755 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK -141.522.

Ledelsen anser resultatet som forventet.

Selskabet har i regnskabsåret solgt sin ejendom.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Kjøng Kjær Properties 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 11. juli 2023

## I direktionen

---

Benjamin Hald Kjøng Kjær  
Administrerende Direktør

# Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

## Til direktionen i Kjøng Kjær Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kjøng Kjær Properties 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, 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.

Søborg, den 11. juli 2023

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Michael Dam-Johansen  
Statsautoriseret revisor  
mne36161

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

## Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter regnskabsårets nedskrivning af andre værdipapirer og kapitalandele.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter en andelsbolig.

Andelsboligen er målt til kostpris.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Passiver

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med KJØNG KJÆR HOLDING ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-46.534</b>	<b>62.543</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.146	-3.882
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-52.680</b>	<b>58.661</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver		-174.400	-43.125
Finansielle omkostninger		-196	-6.715
<b>Resultat før skat</b>		<b>-227.276</b>	<b>8.821</b>
Skat af årets resultat	1	0	2.934
<b>Årets resultat</b>		<b>-227.276</b>	<b>11.755</b>

## Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-227.276	11.755
<b>Årets resultat</b>	<b>-227.276</b>	<b>11.755</b>

# Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
		DKK	DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	6.146
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>0</u>	<u>6.146</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.300.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<u>0</u>	<u>1.300.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>1.306.146</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.885	77.651
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1	0	2.934
Udskudte skatteaktiver	1	11.000	11.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>91.885</u>	<u>91.585</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>57</u>	<u>19.781</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>91.942</u>	<u>111.366</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>91.942</u></u>	<u><u>1.417.512</u></u>

# Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-191.522	35.754
<b>Egenkapital</b>		<b>-141.522</b>	<b>85.754</b>
Anden gæld		220.464	1.289.614
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>220.464</b>	<b>1.289.614</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	42.144
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.000</b>	<b>42.144</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>233.464</b>	<b>1.331.758</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>91.942</b>	<b>1.417.512</b>
Eventualaktiver	5		
Eventualforpligtelser	6		
Kontraktlige forpligtelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2021	50.000	23.999	73.999
Overført via resultatdisponeringen		11.755	11.755
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>35.754</b>	<b>85.754</b>
Overført via resultatdisponeringen		-227.276	-227.276
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>-191.522</b>	<b>-141.522</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2022	-2.934	-11.000		
Betalt vedrørende tidligere år	2.934			
Skat af årets resultat	0	0	0	-2.934
<b>Skyldig pr. 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>-11.000</b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b>0</b>	<b>-2.934</b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	0	-11.000		
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>-11.000</b>		

### 2. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2021
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022	19.409	19.409	19.409
<b>Kostpris pr. 31. december 2022</b>	<b>19.409</b>	<b>19.409</b>	<b>19.409</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2022	-13.263	-13.263	-9.381
Årets afskrivninger	-6.146	-6.146	-3.882
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022</b>	<b>-19.409</b>	<b>-19.409</b>	<b>-13.263</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.146</b>



## Noter, fortsat

### 3. Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og kapitalandele	I alt	2021
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022	1.300.000	1.300.000	300.000
Afgang i året	-1.300.000	-1.300.000	0
<b>Kostpris pr. 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300.000</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2022	0	0	1.043.125
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.043.125</b>
Årets nedskrivninger	0	0	-43.125
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-43.125</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.300.000</b>

### 4. Langfristede forpligtelser

	31-12-2022	31-12-2021
	DKK	DKK
Anden gæld	220.464	1.289.614
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>220.464</b>	<b>1.289.614</b>

### 5. Eventualaktiver

	2022
	DKK
Ikke-indregnede udskudte skatteaktiver som følge af uudnyttede skattemæssige underskud.	10.734

### 6. Eventualforpligtelser

Kjøng Kjær Properties ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## Noter, fortsat

### 7. Kontraktlige forpligtelser

---

**2022**

DKK

Der er indgået aftale om leasing af biler og maskiner. Leasingaftalerne udløber om 2-32 måneder. Den resterende forpligtelse udgør

---

227.995

**Leje- og leasingforpligtelser i alt**

---

**227.995**

---

# PENNEO

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

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

## Benjamin Hald Kjøng Kjær

Adm. direktør

Serienummer: 22eecbba-fe1e-4339-9e68-c2d5eb9c6461

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-07-12 05:09:57 UTC



## Michael Dam-Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1299498612011

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-07-12 05:41:33 UTC



## Benjamin Hald Kjøng Kjær

Dirigent

Serienummer: 22eecbba-fe1e-4339-9e68-c2d5eb9c6461

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-07-12 05:43:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: OGFKZ-YAXW6-LPE3W-AJOZF-BK48O-KXC7I

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>