

## **Kjøng Kjær Properties ApS**

Ræveskovsvej 26  
2820 Gentofte

CVR-nr. 36200510

### **Årsrapport 2021**

1. januar 2021 - 31. december 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 30. juni 2022

---

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 11.755 mod DKK -170.736 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 85.754.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 30. juni 2022

## 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 2021 - 31. december 2021 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 30. juni 2022

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", "Andre driftsindtægter" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

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

## Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver og statslige støtteordninger i forbindelse med COVID-19.

## 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# 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 gældsmetode. 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 selskabsskatteovens 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

	<u>Note</u>	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>62.543</b>	<b>-181.165</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.882	-3.882
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>58.661</b>	<b>-185.047</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver		-43.125	0
Finansielle omkostninger		-6.715	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.821</b>	<b>-185.047</b>
Skat af årets resultat	1	2.934	14.311
<b>Årets resultat</b>		<b>11.755</b>	<b>-170.736</b>

## Resultatdisponering

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	11.755	-170.736
<b>Årets resultat</b>	<b>11.755</b>	<b>-170.736</b>

# Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
		DKK	DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.146	10.028
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>6.146</b>	<b>10.028</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.300.000	1.343.125
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.343.125</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.306.146</b>	<b>1.353.153</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		77.651	43.373
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1	2.934	14.311
Udskudte skatteaktiver	1	11.000	11.000
Periodeafgrænsningsposter		0	81.667
<b>Tilgodehavender</b>		<b>91.585</b>	<b>150.351</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.781</b>	<b>12.383</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>111.366</b>	<b>162.734</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.417.512</b>	<b>1.515.887</b>

# Passiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		35.754	23.999
<b>Egenkapital</b>		<b><u>85.754</u></b>	<b><u>73.999</u></b>
Anden gæld		1.289.614	1.311.616
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.289.614</u></b>	<b><u>1.311.616</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.144	13.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	117.272
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>42.144</u></b>	<b><u>130.272</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.331.758</u></b>	<b><u>1.441.888</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.417.512</u></b>	<b><u>1.515.887</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Kontraktlige forpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2020	50.000	194.735	244.735
Overført via resultatdisponeringen		-170.736	-170.736
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>23.999</b>	<b>73.999</b>
Overført via resultatdisponeringen		11.755	11.755
<b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>35.754</b>	<b>85.754</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2021	-14.311	-11.000		
Betalt vedrørende tidligere år	14.311			
Skat af årets resultat	-2.934	0	-2.934	-14.311
<b>Skyldig pr. 31. december 2021</b>	<b>-2.934</b>	<b>-11.000</b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b>-2.934</b>	<b>-14.311</b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-2.934	-11.000		
<b>I alt</b>	<b>-2.934</b>	<b>-11.000</b>		

### 2. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2020
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021	19.409	19.409	19.409
<b>Kostpris pr. 31. december 2021</b>	<b>19.409</b>	<b>19.409</b>	<b>19.409</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2021	-9.381	-9.381	-5.499
Årets afskrivninger	-3.882	-3.882	-3.882
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2021</b>	<b>-13.263</b>	<b>-13.263</b>	<b>-9.381</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021</b>	<b>6.146</b>	<b>6.146</b>	<b>10.028</b>



## Noter, fortsat

### 3. Finansielle anlægsaktiver

	<b>Andre værdi- papirer og kapitalandele</b>	<b>I alt</b>	<b>2020</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2021	300.000	300.000	300.000
<b>Kostpris pr. 31. december 2021</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2021	1.043.125	1.043.125	1.043.125
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2021</b>	<b>1.043.125</b>	<b>1.043.125</b>	<b>1.043.125</b>
Årets nedskrivninger	-43.125	-43.125	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2021</b>	<b>-43.125</b>	<b>-43.125</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.300.000</b>	<b>1.343.125</b>

### 4. Langfristede forpligtelser

	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
	DKK	DKK
Anden gæld	1.289.614	1.311.616
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.289.614</b>	<b>1.311.616</b>

### 5. 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 kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 6. Kontraktlige forpligtelser

	<b>2021</b>
	DKK
Der er indgået aftale om leasing af biler og maskiner. Leasingaftalerne udløber om 11-44 måneder. Den resterende forpligtelse udgør	481.411
<b>Leje- og leasingforpligtelser i alt</b>	<b>481.411</b>

# 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

Direktør

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-06-30 16:40:04 UTC



## Michael Dam-Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1299498612011

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-06-30 18:42:18 UTC



## Benjamin Hald Kjøng Kjær

Dirigent

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-06-30 19:30:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: N1Y07-0561G-P15VW-U6SET-CBS2Y-ZBOH4

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>