

Kjær Andersen Ejendomme ApS

Kildebakken 2
8766 Nørre Snede

CVR-nummer: 39194961

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. marts 2023

Dirigent: Benny Kahr Andersen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Kjær Andersen Ejendomme 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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Snede, den 22. marts 2023

Direktion

Benny Kahr Andersen

Bestyrelse

Tina Kjær Rasmussen
Formand

Andreas Kjær Andersen

Benny Kahr Andersen

Ida Kjær Andersen

Jakob Kjær Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Kjær Andersen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kjær Andersen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 22. marts 2023

EKL revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 30175859

Torben Reib CMA
Registreret revisor
MNE nr.: mne18225

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kjær Andersen Ejendomme ApS Kildebakken 2 8766 Nørre Snede
	E-mail: bennykandersen@gmail.com
	CVR-nr.: 39 19 49 61
	Stiftet: 28. december 2017
	Kommune: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tina Kjær Rasmussen, formand Andreas Kjær Andersen Benny Kahr Andersen Ida Kjær Andersen Jakob Kjær Andersen
Direktion	Benny Kahr Andersen
Pengeinstitut	Jyske Bank Enghavevej 32 7100 Vejle
Revisor	EKL Revision, Registreret revisionsanpartsselskab Skomagervej 13b 7100 Vejle

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet har bestået af investering i og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ikke registreret nogen usædvanlige forhold i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra et forretningskrav på henholdsvis 5,25% og 5,50%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommens beliggenhed, stand og anvendelse. Det vil dog altid være en konkret vurdering, og der hersker derfor en risiko omkring denne værdiansættelse. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

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 tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
BRUTTORESULTAT	1.017.494	606.290
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	391.256	-11.590
DRIFTSRESULTAT	1.408.750	594.700
Andre finansielle indtægter	369.130	4
Andre finansielle omkostninger	-351.742	-220.205
RESULTAT FØR SKAT	1.426.138	374.499
2 Skat af årets resultat	-314.613	-83.053
ÅRETS RESULTAT	1.111.525	291.446
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.111.525	291.446
DISPONERET I ALT	1.111.525	291.446

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
3 Investeringsejendomme.....	20.200.000	17.160.001
Materielle anlægsaktiver	20.200.000	17.160.001
ANLÆGSAKTIVER	20.200.000	17.160.001
Andre tilgodehavender	143.223	128.502
Periodeafgrænsningsposter.....	18.246	21.063
Tilgodehavender	161.469	149.565
Likvide beholdninger	0	77.877
OMSÆTNINGSAKTIVER	161.469	227.442
AKTIVER	20.361.469	17.387.443

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat	2.282.572	1.171.046
EGENKAPITAL	2.322.572	1.211.046
Hensættelse til udskudt skat	417.976	317.357
HENSATTE FORPLIGTELSER	417.976	317.357
Prioritetsgæld	12.815.647	11.540.126
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	12.815.647	11.540.126
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	412.081	426.169
Kreditinstitutter	69.168	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.318	24.649
5 Selskabsskat	195.994	51.244
Anden gæld	522.420	615.843
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	3.566.293	3.201.009
Kortfristede gældsforpligtelser	4.805.274	4.318.914
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	17.620.921	15.859.040
PASSIVER.....	20.361.469	17.387.443
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	1.171.047	879.600
Årets resultat	1.111.525	291.446
Overført resultat ultimo	2.282.572	1.171.046
EGENKAPITAL	2.322.572	1.211.046

NOTER

	2022	2021
1 Særlige poster		
Selskabet har i forbindelse med indfrielse af prioritetsgæld realiseret en kursgevinst på t.kr. 369. Beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter.		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	213.994	57.244
Regulering af udskudt skat.....	100.619	25.809
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt.....	314.613	83.053
	<hr/>	<hr/>
3 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Kostpris, primo.....		15.969.805
Tilgang i årets løb.....		2.648.744
		<hr/>
Kostpris 31. december 2022		18.618.549
		<hr/>
Værdiregulering, primo.....		1.190.195
Årets værdiregulering.....		391.256
		<hr/>
Værdiregulering 31. december 2022		1.581.451
		<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		20.200.000
		<hr/>

Dagsværdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er opgjort ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsesstand mv. For en nærmere beskrivelse henvises til afsnittet investeringsejendomme under anvendt regnskabspraksis.

Ejendomme udlejet til beboelse kategoriseres i to kategorier ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand samt udviklingsmuligheder. Til fastlæggelse af dagsværdi er følgende forudsætninger anvendt:
 Kategori 1 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 5,25% - andel af beholdning i regnskab 58%
 Kategori 2 ejendomme - belægning 100% - afkastkrav 5,50% - andel af beholdning i regnskab 42%

En stigning i afkastkravet vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi og et fald i belægningsprocent i forhold til anvendte forudsætninger vil medføre et fald i ejendommens dagsværdi.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	11.966.294	13.227.728	412.081	11.518.471
	<u>11.966.294</u>	<u>13.227.728</u>	<u>412.081</u>	<u>11.518.471</u>

Der er udover ovenstående prioritetsgæld tinglyst indeksslån for opr. kr. 547.507 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse. Restgælden andrager pr. 31. december 2022, kr. 240.839. Lå-nene udløber i 2047.

	2022	2021
5 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	51.244	69.696
Skat af årets resultat	213.994	57.244
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-53.447	-72.762
Betalt ordinær acontoskat	-18.000	-6.000
Procentregulering, selskabsskat	2.203	3.066
Selskabsskat i alt	<u>195.994</u>	<u>51.244</u>
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investerings ejendomme	20.200.000	17.160.000
	<u>20.200.000</u>	<u>17.160.000</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Investerings ejendomme	391.256	0
	<u>391.256</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Investerings ejendomme	0	11.590
	<u>0</u>	<u>11.590</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 13.366, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 20.200.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kjær Andersen Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer 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 gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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 poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens 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, ejendommens vedligeholdelsestilstand, beliggenhed m.v.

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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme".

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

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, deposita anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



...meget mere end tal

EKL revision

Registreret revisionsanpartsselskab

Skomagervej 13 b
7100 Vejle
Tlf. 75 72 73 55
CVR-nr.: 30 17 58 59
www.ekl.dk



Benny Kahr Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Benny Kahr Andersen
Direktør
ID: 76c88950-6db6-431f-bedb-952b26aef8d6
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2023 kl.: 16:57:11
Underskrevet med MitID



Andreas Kjær Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Andreas Kjær Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 0fe88562-5bc9-4126-9444-f58847e4b3ba
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 20:54:47
Underskrevet med MitID



Ida Kjær Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ida Kjær Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 86ec459c-ebb8-4eee-8826-78938b15347f
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2023 kl.: 14:45:54
Underskrevet med MitID



Jakob Kjær Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jakob Kjær Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 94cd0e52-3b82-4f61-a913-0a9c68164cfc
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 17:04:37
Underskrevet med MitID



Benny Kahr Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Benny Kahr Andersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 76c88950-6db6-431f-bedb-952b26aef8d6
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 05:55:59
Underskrevet med MitID



Tina Kjær Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tina Kjær Rasmussen
Bestyrelsesformand
ID: f99db35e-abe6-4ddd-830b-d15b5d48cc2b
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2023 kl.: 11:46:00
Underskrevet med MitID



Torben Reib

Navnet returneret af dansk NemID var:
Torben Reib
Revisor
ID: 1171447742388
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 07:44:55
Underskrevet med NemID

NEM ID

Benny Kahr Andersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Benny Kahr Andersen
Dirigent
ID: 76c88950-6db6-431f-bedb-952b26aef8d6
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 08:11:10
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.