

## **Kjems Ejendomme ApS**

Donsevej 4  
2970 Hørsholm

CVR-nr. 39803879

### **Årsrapport 2022/23**

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 1. marts 2024

---

Hjalte Kjems  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Resultatdisponering	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Kjems Ejendomme ApS

Donsevej 4

2970 Hørsholm

CVR-nr.: 39803879

## Direktion

Hjalte Kjems

## Revisor

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, renovering, drift, udleje, salg og administration af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -9.446.123 mod DKK 4.054 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 24.370.526.

Ledelsen anser ikke resultatet for tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat fra selskabets egen drift og fra datterselskaber i 2023/24.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Kjems Ejendomme 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 1. marts 2024

## I direktionen

---

Hjalte Kjems  
Administrerende Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til anpartshaveren i Kjems Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kjems Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Søborg, den 1. marts 2024

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

---

Mark Schneekloth Jensen

Statsautoriseret revisor

mne34154

# 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.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

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

## Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab samt fratrukket årets afskrivninger på koncerngoodwill.

## Indtægter af kapitalinteresser

Indtægter af kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af driftsresultatet i kapitalinteresserne reguleret for interne avancer og tab samt fratrukket årets afskrivninger på koncerngoodwill.

## Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

## 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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

## 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. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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
Grunde og bygninger	40 år	1.485.250 kr.

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.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Kapitalinteresser

Kapitalinteresser er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalinteressen måles til den forholdsmæssige andel af den regnskabsmæssige indre værdi i kapitalinteresserne reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i kapitalinteresserne, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalinteresserne.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af kapitalinteresser indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor associeringsforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalinteresserne.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen sammen med de øvrige værdireguleringer under posten indtægter af kapitalinteresser.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalinteresser henlægges via resultatdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i virksomhederne.

## 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.

## Passiver

### Egenkapital

Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser. Reserven kan anvendes til dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresserne.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 Kjems Holding ApS som administrationselskab. 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-76.789</b>	<b>52.126</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-157.157	-121.487
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-233.946</b>	<b>-69.361</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	-9.182.477	-29.706
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	8	-34.575	0
Finansielle indtægter	2	12.971	113.181
Finansielle omkostninger	3	-82.458	-537
<b>Resultat før skat</b>		<b>-9.520.485</b>	<b>13.577</b>
Skat af årets resultat	4	74.362	-9.523
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.446.123</b>	<b>4.054</b>

## Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-29.705
Overført resultat	-9.446.123	33.759
<b>Årets resultat</b>	<b>-9.446.123</b>	<b>4.054</b>

# Aktiver

	<b>Note</b>	<b>30-09-2023</b>	<b>30-09-2022</b>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		7.492.856	7.650.013
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5, 10	<b>7.492.856</b>	<b>7.650.013</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	12.346.697	13.139.504
Kapitalinteresser	8	672.243	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>13.018.940</b>	<b>13.139.504</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.511.796</b>	<b>20.789.517</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.478
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.249.569	2.396.872
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		3.125.670	0
Andre tilgodehavender		0	1.607
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4	40.991	74.609
Udskudte skatteaktiver	4	56.462	23.091
Periodeafgrænsningsposter		17.267	16.527
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.489.959</b>	<b>2.517.184</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>498</b>	<b>570</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.490.457</b>	<b>2.517.754</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>29.002.253</b>	<b>23.307.271</b>

# Passiver

	<b>Note</b>	<b>30-09-2023</b>	<b>30-09-2022</b>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	264.031
Overført resultat		24.320.526	21.910.592
<b>Egenkapital</b>		<b>24.370.526</b>	<b>22.224.623</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.152.505	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4	0	32.613
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>3.152.505</b>	<b>32.613</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		66.920	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.688	29.688
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	270.347
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4	32.614	0
Anden gæld		1.350.000	750.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.479.222</b>	<b>1.050.035</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.631.727</b>	<b>1.082.648</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>29.002.253</b>	<b>23.307.271</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Eventualforpligtelser	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom-</b> <b>hedskapital</b>	<b>Nettoop-</b> <b>skrivning</b> <b>efter den</b> <b>indre vær-</b> <b>dis metode</b>	<b>Overført</b> <b>resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. oktober 2021	50.000	0	22.170.569	22.220.569
Korrektion væsentlige fejl	0	293.736	0	293.736
Overført via resultatdisponeringen		-29.705	33.759	4.054
Overført mellem nettoopskrivning efter den indre værdis metode og overført resultat		0	-293.736	-293.736
<b>Egenkapital pr. 1. oktober 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>264.031</b>	<b>21.910.592</b>	<b>22.224.623</b>
Koncerntilskud			11.592.026	11.592.026
Overført via resultatdisponeringen			0	-9.446.123
Overført mellem nettoopskrivning efter den indre værdis metode og overført resultat		-264.031	264.031	0
<b>Egenkapital pr. 30. september 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>24.320.526</b>	<b>24.370.526</b>



## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	157.157	121.487
<b>I alt</b>	<b><u>157.157</u></b>	<b><u>121.487</u></b>

### 2. Finansielle indtægter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.971	113.181
<b>I alt</b>	<b><u>12.971</u></b>	<b><u>113.181</u></b>

### 3. Finansielle omkostninger

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	82.458	537
<b>I alt</b>	<b><u>82.458</u></b>	<b><u>537</u></b>

### 4. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. oktober 2022	-41.996	-23.091		
Betalt vedrørende tidligere år	74.610			
Skat af årets resultat	-40.991	-33.371	-74.362	9.523
<b>Skyldig pr. 30. september 2023</b>	<b><u>-8.377</u></b>	<b><u>-56.462</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>-74.362</u></b>	<b><u>9.523</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-40.991	-56.462		
Kortfristede gældsforpligtelser	32.614			
<b>I alt</b>	<b><u>-8.377</u></b>	<b><u>-56.462</u></b>		

## Noter, fortsat

### 5. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>I alt</b>	<b>2021/22</b>
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. oktober 2022	7.771.500	7.771.500	12.978.183
Tilgang i året	0	0	1.271.500
Afgang i året (i forbindelse med spaltning)	0	0	-6.478.183
<b>Kostpris pr. 30. september 2023</b>	<b>7.771.500</b>	<b>7.771.500</b>	<b>7.771.500</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. oktober 2022	-121.487	-121.487	-94.951
Årets afskrivninger	-157.157	-157.157	-121.487
Af- og nedskrivninger, afgang i året (i forbindelse med spaltning)	0	0	94.951
<b>Af- og nedskrivninger pr. 30. september 2023</b>	<b>-278.644</b>	<b>-278.644</b>	<b>-121.487</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023</b>	<b>7.492.856</b>	<b>7.492.856</b>	<b>7.650.013</b>
Salgspris, afgang	0	0	6.383.232
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	-6.383.232
Fortjeneste/tab ved afhændelse	0	0	0

### 6. Finansielle anlægsaktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalin- teresser</b>	<b>I alt</b>	<b>2021/22</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. oktober 2022	12.875.473	0	12.875.473	8.471.010
Overførsler i året til/fra andre poster	-675.000	675.000	0	0
Tilgang i året	12.981.488	40.000	13.021.488	4.404.463
Afgang i året	-675.000	0	-675.000	0
<b>Kostpris pr. 30. september 2023</b>	<b>24.506.961</b>	<b>715.000</b>	<b>25.221.961</b>	<b>12.875.473</b>
Opskrivninger pr. 1. oktober 2022	264.031	0	264.031	293.736
Overført til/fra andre poster	8.182	-8.182	0	0
Årets opskrivninger	-9.190.659	-34.575	-9.225.234	-29.705
Modtaget udbytte i året	-3.250.000	0	-3.250.000	0
Afgang i året	8.182	0	8.182	0
<b>Opskrivninger pr. 30. september 2023</b>	<b>-12.160.264</b>	<b>-42.757</b>	<b>-12.203.021</b>	<b>264.031</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023</b>	<b>12.346.697</b>	<b>672.243</b>	<b>13.018.940</b>	<b>13.139.504</b>

## Noter, fortsat

### 7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ejerandel	Virksom- hedskapital	Kjems Ejendomme ApS' andel	
			Årets resultatandel DKK	Andel af egenkapital DKK
Usserød Kongevej 41 ApS, Hørsholm	100%	40.000	-9.273.874	12.063.603
Usserød Kongevej 105 ApS, Hørsholm	100%	40.000	12.573	200.189
Støberivej 29 ApS, Hørsholm	100%	40.000	70.642	82.905
<b>I alt</b>			<b>-9.190.659</b>	<b>12.346.697</b>
Salgspris			675.000	
Regnskabsmæssig værdi, afgang			-666.818	
<b>I alt</b>			<b>-9.182.477</b>	<b>12.346.697</b>
<b>Der indregnes således:</b>				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				12.346.697
<b>I alt</b>				<b>12.346.697</b>

### 8. Kapitalinteresser

	Ejerandel	Virksom- hedskapi- tal	Ifølge seneste årsrapport		Kjems Ejendomme ApS' andel	
			Årets resultat DKK	Egenkapi- tal DKK	Årets resultatandel DKK	Andel af egenkapital DKK
Bybjergvej 22 ApS	50%	40.000	-37.625	1.296.010	-18.813	648.005
Usserød Kongevej 49D ApS	50%	40.000	0	40.000	0	20.000
Støberivej 39 ApS	50%	40.000	-31.524	8.476	-15.762	4.238
<b>I alt</b>					<b>-34.575</b>	<b>672.243</b>
<b>Der indregnes således:</b>						
Kapitalinteresser						672.243
<b>I alt</b>						<b>672.243</b>

## Noter, fortsat

### 9. Langfristede forpligtelser

	<u>30-09-2023</u>	<u>30-09-2022</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.219.425	0
<b>I alt</b>	<b><u>3.219.425</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	66.920	0
<b>I alt</b>	<b><u>66.920</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.932.132	0
<b>I alt</b>	<b><u>2.932.132</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2022/23</u>	
	<u>Nominal værdi af sikker-</u> <u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u> <u>af aktiver stillet til</u> <u>sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Kapitalandele i den tilknyttede virksomhed Usserød Kongevej 41 ApS er pantsat til sikkerhed for Kjems Holding ApS engagement med kreditinstitut	40.000	12.063.603
Kapitalandele i kapitalinteressen Bybjergvej 22 ApS er pantsat til sikkerhed for Kjems Holding ApS engagement med kreditinstitut	20.000	648.005

### 11. Eventualforpligtelser

Kjems Ejendomme 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.

Der er pr. skæringsdatoen en uafsluttet tvist med en lejer omkring en vandskade. Det kan ikke vurderes hvordan udfaldet heraf bliver.

# 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.”

## Hjalte Kjems

Direktør

Serienummer: c1cfc441-46c7-4939-b3f0-402d965260e7

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-03-01 09:07:47 UTC



## Mark Schneekloth Jensen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: aee4cef7-ff9e-4825-b525-5d96f7e38db9

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-03-01 09:48:29 UTC



## Hjalte Kjems

Dirigent

Serienummer: c1cfc441-46c7-4939-b3f0-402d965260e7

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-03-01 09:55:43 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**