

Kamajo invest ApS

Galionsvej 23, 2. tv.
1437 København K
CVR-nr. 41 98 36 12

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2024.

Jonas Worm Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kamajo invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 28. februar 2024

Direktion

Kasper Jensen

Administrerende direktør

Martin Rosenørn Lasaki
Christensen

Direktør

Jonas Worm Hansen

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Kamajo invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kamajo invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisors 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.

Brøndby, den 28. februar 2024

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Anders Salomonsen

statsautoriseret revisor
mne40143

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kamajo invest ApS
Galionsvej 23, 2. tv.
1437 København K

CVR-nr.: 41 98 36 12
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
3. regnskabsår

Direktion

Kasper Jensen, Administrerende direktør
Martin Rosenørn Lasaki Christensen, Direktør
Jonas Worm Hansen, Direktør

Revisor

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2. th.
2605 Brøndby

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	176.269	158.520
Værdiregulering af investeringsejendomme	862.223	0
Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat	1.038.492	158.520
Andre finansielle indtægter	0	452.264
Øvrige finansielle omkostninger	-117.012	-98.706
Resultat før skat	921.480	512.078
2 Skat af årets resultat	-203.725	-104.676
Årets resultat	717.755	407.402
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	717.755	407.402
Disponeret i alt	717.755	407.402

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>4.500.000</u>	<u>3.604.774</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.500.000</u>	<u>3.604.774</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.500.000</u>	<u>3.604.774</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>30.195</u>	<u>147.605</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>30.195</u>	<u>147.605</u>
	Aktiver i alt	<u>4.530.195</u>	<u>3.752.379</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.143.424	425.669
Egenkapital i alt	1.183.424	465.669
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	189.689	0
Hensatte forpligtelser i alt	189.689	0
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	1.024.341	995.865
Gæld til realkreditinstitutter	1.964.843	2.035.169
Deposita	73.000	71.000
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.062.184	3.102.034
4 Kortfristet del af langfristet gæld	73.833	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Selskabsskat	8.036	104.676
Anden gæld	3.029	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	94.898	184.676
Gældsforpligtelser i alt	3.157.082	3.286.710
Passiver i alt	4.530.195	3.752.379

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	425.669	465.669
Årets overførte overskud eller underskud	0	717.755	717.755
	40.000	1.143.424	1.183.424

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Virksomheden formål er at drive udlejningsejendomme.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	14.036	104.676
Årets regulering af udskudt skat	<u>189.689</u>	<u>0</u>
	<u>203.725</u>	<u>104.676</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	3.604.774	3.604.774
Tilgang i årets løb	<u>33.003</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.637.777</u>	<u>3.604.774</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	0	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>862.223</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>862.223</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>4.500.000</u>	<u>3.604.774</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom beliggende i Slagelse.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig (%)	4,5

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.500 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 400 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 600 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.024.341	0	1.024.341	1.024.341
Gæld til realkreditinstitutter	2.038.676	73.833	1.964.843	1.636.994
Deposita	73.000	0	73.000	0
	3.136.017	73.833	3.062.184	2.661.335

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.039 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kamajo invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, reklame, administration, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Kasper Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kasper Jensen

Direktør

ID: 02db0e94-8a33-4e60-8d47-0661f6fc4243

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2024 kl.: 15:32:23

Underskrevet med MitID



Martin Rosenørn Lasaki Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Rosenørn Lasaki Christensen

Direktør

ID: f6da2069-16d7-4716-9eaf-dbcbbd0192de

Tidspunkt for underskrift: 02-03-2024 kl.: 14:37:59

Underskrevet med MitID



Jonas Worm Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Worm Hansen

Direktør

ID: 12696a99-3eab-45b6-994e-9dce9be45b57

Tidspunkt for underskrift: 29-02-2024 kl.: 11:18:02

Underskrevet med MitID



Jonas Worm Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonas Worm Hansen

Dirigent

ID: 12696a99-3eab-45b6-994e-9dce9be45b57

Tidspunkt for underskrift: 29-02-2024 kl.: 11:18:02

Underskrevet med MitID



Anders Salomonsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Christian Salomonsen

Revisor

ID: 8b4d1b96-aa46-48fe-836a-9ae8c297850c

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2024 kl.: 20:45:02

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.