

KVJ Ejendomme ApS

Havlandsvej 5

7700 Thisted

CVR nr: 42 10 31 79

Årsrapport

Den 1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. maj 2023

Karsten Verner Jensen
Dirigent



BMA REGNSKAB

Indholdsfortegnelse

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Regnskabspraksis	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KVJ Ejendomme ApS for regnskabsåret omfattende perioden 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31.

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

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret og revision er fravalgt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted den 10. maj 2023

Karsten Verner Jensen
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskab	KVJ Ejendomme ApS
Adresse	Havlandsvej 5 7700 Thisted
CVR nr	42 10 31 79
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022 2. regnskabsår
Stiftelsesdato	1. februar 2021
Anpartskapital	Kr. 40.000
Direktion	Karsten Verner Jensen, Havlandsvej 5, Kløv, 7700 Thisted
Ejerforhold	Karsten Verner Jensen, 100%

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom, samt efter ledelsens bestemmelse beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 189.787 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 6.178.395 og en egenkapital på kr. 1.663.124.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser for klasse B virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi jf. ÅRL § 38., 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

- Boligejendom beliggende Korsgade 14: 8,00%
- Andre boligejendomme beliggende i Thisted: 7,25%

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Resultatopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste		452.320	403.648
Personaleomkostninger	1	-3.948	-3.336
Dagsværdiregulering af ejendomme		-115.000	1.506.700
Resultat før finansielle poster		333.372	1.907.012
Finansielle indtægter		0	543
Finansielle omkostninger		-87.058	-66.482
Resultat før skat		246.314	1.841.073
Skat	2	-56.527	-407.736
Årets resultat		189.787	1.433.337
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		189.787	1.433.337
		189.787	1.433.337

Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	5.543.762	5.590.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.543.762	5.590.000
Anlægsaktiver i alt		5.543.762	5.590.000
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.609	23.844
Andre tilgodehavender		0	9.600
Tilgodehavender i alt		24.609	33.444
Likvide beholdninger			
Indestående i pengeinstitutter		610.024	0
Likvide beholdninger i alt		610.024	0
Omsætningsaktiver i alt		634.633	33.444
Aktiver i alt		6.178.395	5.623.444

Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.623.124	1.433.337
Egenkapital i alt		1.663.124	1.473.337
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		306.174	331.474
Hensatte forpligtelser i alt		306.174	331.474
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4	2.390.130	0
Gæld til pengeinstitutter	5	0	1.834.564
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.547.054	1.605.054
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.937.184	3.439.618
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		60.978	0
Gæld til pengeinstitutter		0	180.000
Deposita		87.400	55.600
Periodeafgræsningsposter		10.100	25.900
Selskabsskat		80.181	76.262
Anden gæld		33.254	41.253
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		271.913	379.015
Gældsforpligtelser i alt		4.209.097	3.818.633
Passiver i alt		6.178.395	5.623.444
Oplysninger om dagsværdi	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2022 - 31. december 2022

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. december 2021	40.000	1.433.337	1.473.337
Årets resultat		189.787	189.787
Egenkapital 31. december 2022	40.000	1.623.124	1.663.124

Noter

	2022	2021
1 Personalemkostninger		
Personaleforsikringer	3.948	3.336
I alt	3.948	3.336
Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0
2 Skat		
Skat af årets resultat	80.181	76.262
Regulering udskudt skat	-25.300	331.474
Regulering tidligere års skat	1.646	0
I alt	56.527	407.736
3 Investeringsejendomme		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Saldo primo	4.083.300	0
Tilgang	68.762	4.083.300
Anskaffelsessum i alt	4.152.062	4.083.300
<u>Værdireguleringer</u>		
Regulering til dagsværdi, primo	1.506.700	0
Regulering til dagsværdi, året	-115.000	1.506.700
I alt	1.391.700	1.506.700
I alt	5.543.762	5.590.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5.543.762	5.590.000
4 Gæld til realkreditinstitutter		
DLR	2.451.108	0
Kortfristet del	-60.978	0
I alt	2.390.130	0
Heraf forfalden efter 5 år	2.266.086	0

Noter

	2022	2021
5 Gæld til pengeinstitutter		
Sdr Haa Sparekasse	0	2.014.564
Heraf kortfristet andel	0	-180.000
I alt	0	1.834.564
Heraf forfalden efter 5 år	0	934.564

6 Oplysninger om dagsværdi

	Investerings ejendomme	I alt
Dagsværdi pr 31.12.22	5.543.762	5.543.762
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-115.000	-115.000



Dagsværdien for investeringejendommene er baseret på vurderinger foretaget på baggrund af en afkastbaseret model af kapitalværdien af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.451, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 5.544.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere



Karsten Verner Jensen
Karsten Verner Jensen
1e526f1a-fcdc-451c-a21d-00e6bf3c4570 15-05-2023 13:34

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2022 - KVJ Ejendomme ApS - 10.05.2023 ENDELIG version.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.