

KVJ Ejendomme ApS

Havlandsvej 5

7700 Thisted

CVR nr: 42 10 31 79

Årsrapport 2021

Den 1. februar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling d. 13.07.2022

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for regnskabsåret omfattende perioden 1. februar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav.

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 2021 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. december 2021.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted den 13. juli 2022

Karsten Verner Jensen

Direktør

Selskabsoplysninger

Virksomhed

KVJ Ejendomme ApS
Havlandsvej 5
7700 Thisted
CVR nr: 42 10 31 79

Regnskabsår: 1. februar 2021 - 31. december 2021

1. regnskabsår

Stiftelsesdato

1. februar 2021

Anpartskapital

Kr. 40.000

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære 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. februar 2021 - 31. december 2021 - udviser et resultat på kr. 1.433.337 og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 5.623.444 og en egenkapital på kr. 1.473.337.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Dette er selskabets første regnskabsår.

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

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.

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, vedligehold, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af 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

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: 7,00%

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. februar 2021 - 31. december 2021

	Note	2021
Bruttoresultat		403.648
Personaleomkostninger	1	-3.336
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.506.700
Resultat af primær drift		1.907.012
Finansielle indtægter		543
Finansielle omkostninger		-66.482
Resultat før skat		1.841.073
Skat af årets resultat		-407.736
Årets resultat		1.433.337
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		1.433.337
Resultatdisponering		1.433.337

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021
Aktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	2	5.590.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.590.000
Anlægsaktiver i alt		5.590.000
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.844
Andre tilgodehavender		9.600
Tilgodehavender i alt		33.444
Omsætningsaktiver i alt		33.444
Aktiver i alt		5.623.444

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021
Passiver		
Egenkapital		
Stamkapital		40.000
Overført resultat		1.433.337
Egenkapital i alt		1.473.337
Hensættelser		
Hensættelse til udskudt skat		331.474
Hensættelser i alt		331.474
<u>Gældsforpligtelser</u>		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	3	1.834.564
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.605.054
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.439.618
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	3	180.000
Selskabsskat		76.262
Anden gæld		41.253
Deposita		55.600
Periodeafgrænsningsposter		25.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		379.015
Gældsforpligtelser i alt		3.818.633
Passiver i alt		5.623.444
Oplysninger om dagsværdi	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Egenkapitaloppgørelse 31. december 2021

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Saldo d. 1. februar 2021	40.000	0	40.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.433.337</u>	<u>1.433.337</u>
Saldo 31. december 2021	<u>40.000</u>	<u>1.433.337</u>	<u>1.473.337</u>

Noter

	2021
1 Personaleomkostninger	
Personaleforsikringer	3.336
I alt	3.336
Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret	0
2 Investeringsejendomme	
<u>Anskaffelsessum</u>	
Tilgang kostpris, året	4.083.300
Anskaffelsessum i alt	4.083.300
<u>Værdireguleringer</u>	
Regulering til dagsværdi, året	1.506.700
Værdireguleringer i alt	1.506.700
Investeringsejendomme i alt	5.590.000
3 Gæld til pengeinstitutter	
Sdr Haa Sparekasse	2.014.564
Heraf kortfristet andel	-180.000
I alt	1.834.564
Heraf forfalden efter mere end 5 år	934.564

Noter

2021

4 Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings ejendomme</u>	<u>I alt</u>
Dagsværdi pr 31.12.21	5.590.000	5.590.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.506.700	1.506.700

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.015, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 5.590.



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument.

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-695930015311

Karsten Verner Jensen
Direktør / Dirigent

15-07-2022 11:35

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. 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 verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>

Visma Addo identifikationsnummer: aef1a885-fd66-4b50-af6a-ddd58f9727e1



Foruden dette dokument kan ét eller flere dokumenter og bilag være tilknyttet transaktionen.
Alle dokumenter som indgik i transaktionen er listet nedenfor. Hændelsesloggen beskriver underskrivers hændelser i forbindelse med signering af dokumentet.

Dokumenter i transaktionen

Nærværende dokument

Årsrapport 2021 - KVJ Ejendomme ApS - Officiel version.pdf

Ovenstående dokumenter og bilag er fremsendt i underskrevet form til alle parter på e-mail eller som link til download. Underskriver er selv ansvarlig for download og sikker opbevaring af dokumenter og bilag.

Download dokumenter

Har du som underskriver modtaget link til download af dokumenterne vil dette være muligt i op til 10 dage efter underskrift. Herefter vil dokumenterne blive slettet fra Visma Addo.

Hændelseslog for dokument

Hændelseslog for dokumentet

2022-07-15 11:18	Underskriftsprocessen er startet
2022-07-15 11:19	En besked er sendt til Karsten Verner Jensen
2022-07-15 11:19	En besked er sendt til Karsten Verner Jensen
2022-07-15 11:32	Dokumentet blev åbnet via linket sendt til Karsten Verner Jensen
2022-07-15 11:35	Karsten Verner Jensen har underskrevet dokumentet Årsrapport 2021 - KVJ Ejendomme ApS - Officiel version.pdf via NemID privat (PID: 9208-2002-2-695930015311)
2022-07-15 11:35	Alle dokumenter sendt til Karsten Verner Jensen er blevet underskrevet

Visma Addo identifikationsnummer: aef1a885-fd66-4b50-af6a-ddd58f9727e1

Visma Addo

Visma Consulting • Gærtorvet 1-5 • 1799 Copenhagen V • Denmark
addo@visma.com • www.visma.dk/addo