

KVJ Ejendomme ApS

Havlandsvej 5

7700 Thisted

CVR nr: 42 10 31 79

Årsrapport

Den 1. januar 2023 - 31. december 2023

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

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 2023 - 31. december 2023.

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 2023 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 28. juni 2024

Karsten Verner Jensen
Direktør

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------------------|--|
| Selskab | KVJ Ejendomme ApS |
| Adresse | Havlandsvej 5 7700 Thisted |
| CVR nr | 42 10 31 79 |
| Regnskabsår | 1. januar 2023 - 31. december 2023 |
| Stiftelsesdato | 1. februar 2021 |
| Anpartskapital | Kr. 40.000 |
| Direktion | Karsten Verner Jensen, Havlandsvej 5, Kløv, 7700 Thisted |

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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 1.416.637 og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 9.183.452 og en egenkapital på kr. 3.079.761.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten af 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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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: 7,75%
- Andre boligejendomme beliggende i Thisted: 7,00%

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 2023 - 31. december 2023

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 370.413 | 452.320 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | -3.948 |
| Dagsværdiregulering af ejendomme | | 1.427.576 | -115.000 |
| Realiseret nettoavance salg af investeringsejendomme | | 179.918 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.977.907 | 333.372 |
| Finansielle omkostninger | | -165.752 | -87.058 |
| Resultat før skat | | 1.812.155 | 246.314 |
| Skat | 2 | -395.518 | -56.527 |
| Årets resultat | | 1.416.637 | 189.787 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået til overført resultat | | 1.416.637 | 189.787 |
| | | 1.416.637 | 189.787 |

Balance 31. december 2023

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 8.539.550 | 5.543.762 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 8.539.550 | 5.543.762 |
| Anlægsaktiver i alt | | 8.539.550 | 5.543.762 |
| | | | |
| <u>Omsætningsaktiver</u> | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 24.609 |
| Andre tilgodehavender | | 629.376 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 629.376 | 24.609 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | | |
| Indestående i pengeinstitutter | | 14.526 | 610.024 |
| Likvide beholdninger i alt | | 14.526 | 610.024 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver i alt | | 643.902 | 634.633 |
| | | | |
| Aktiver i alt | | 9.183.452 | 6.178.395 |

Balance 31. december 2023

| | Note | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Selskabskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 3.039.761 | 1.623.124 |
| Egenkapital i alt | | 3.079.761 | 1.663.124 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Udskudt skat | | 620.241 | 306.174 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 620.241 | 306.174 |
| <u>Gældsforpligtelser</u> | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4 | 2.337.629 | 2.390.130 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 835.037 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.467.279 | 1.547.054 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.639.945 | 3.937.184 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 50.619 | 60.978 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 361.501 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 83.695 | 0 |
| Deposita | | 112.450 | 87.400 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 14.600 | 10.100 |
| Selskabsskat | | 81.464 | 80.181 |
| Anden gæld | | 139.176 | 33.254 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 843.505 | 271.913 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 5.483.450 | 4.209.097 |
| Passiver i alt | | 9.183.452 | 6.178.395 |
| Oplysninger om dagsværdi | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2023 - 31. december 2023

| | Selskabs- kapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 31. december 2022 | 40.000 | 1.623.124 | 1.663.124 |
| Årets resultat | | 1.416.637 | 1.416.637 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 40.000 | 3.039.761 | 3.079.761 |

Noter

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Personaleforsikringer | 0 | 3.948 |
| I alt | 0 | 3.948 |
| Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret | 0 | 0 |
| 2 Skat | | |
| Skat af årets resultat | 81.464 | 80.181 |
| Regulering udskudt skat | 314.067 | -25.300 |
| Regulering tidligere års skat | -13 | 1.646 |
| I alt | 395.518 | 56.527 |
| 3 Investeringsejendomme | | |
| <u>Anskaffelsessum</u> | | |
| Saldo primo | 4.152.062 | 4.083.300 |
| Tilgang | 1.788.294 | 68.762 |
| Afgang | -220.082 | 0 |
| Anskaffelsessum i alt | 5.720.274 | 4.152.062 |
| <u>Værdireguleringer</u> | | |
| Regulering til dagsværdi, primo | 1.391.700 | 1.506.700 |
| Regulering til dagsværdi, året | 1.427.576 | -115.000 |
| I alt | 2.819.276 | 1.391.700 |
| I alt | 8.539.550 | 5.543.762 |

Noter

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | | |
| DLR | 2.505.374 | 2.555.001 |
| Amortiserede låneomk. | -117.126 | -103.893 |
| Kortfristet del | -50.619 | -60.978 |
| I alt | 2.337.629 | 2.390.130 |

| | | |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Heraf forfalden efter 5 år | 2.113.984 | 2.266.086 |
|----------------------------|-----------|-----------|

5 Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings ejendomme | I alt |
|---|---------------------------|-----------|
| Dagsværdi pr 31.12.23 | 8.539.550 | 8.539.550 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 1.427.576 | 1.427.576 |

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.505, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 8.540.

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.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere



Karsten Verner Jensen
Dirigent/Direktør
1e526f1a-fcdc-451c-a21d-00e6bf3c4570 2024-06-28 08:16:57Z

Dokumenter i transaktionen

| | |
|--|---------|
| Årsrapport 2023 KVJ Ejendomme Holding ApS - TIL UNDESKRIFT.pdf | SHA256: |
| Årsrapport 2023 - KVJ Ejendomme ApS - TIL UNDESKRIFT.pdf | SHA256: |

Addo Sign identifikationsnummer: c1938404-e31e-4ba5-93fa-33d4d03bc2cb



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. 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 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 signeringsservice.