



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KMG 5 REAL ESTATE APS**

**C/O CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S, MELDAHLSGADE 5, 1., 1613 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. juni 2022

---

Nicolai Amdrup

**CVR-NR. 42 51 13 58**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KMG 5 Real Estate ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsvej 5, 1. 1613 København V
	CVR-nr.: 42 51 13 58 Stiftet: 30. juni 2021 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nicolai Amdrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for KMG 5 Real Estate 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2022

Direktion:

---

Nicolai Amdrup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i KMG 5 Real Estate ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KMG 5 Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 13. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brünings  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne3106

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.359.621</b>
Personaleomkostninger.....	1	-946.061
Af- og nedskrivninger.....		-472.098
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.941.462</b>
Andre finansielle indtægter.....		35.077
Andre finansielle omkostninger.....		-383.662
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.592.877</b>
Skat af årets resultat.....	2	-381.654
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.211.223</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		1.211.223
<b>I ALT</b> .....		<b>1.211.223</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		996.430
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>996.430</b>
Grunde og bygninger.....		35.413.616
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>35.413.616</b>
Andre værdipapirer.....		2.999.963
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>2.999.963</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.410.009</b>
Andre tilgodehavender.....		1.549.957
Periodeafgrænsningsposter.....		1.701
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.551.658</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.807.756</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.359.414</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>44.769.423</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.
Selskabskapital.....		40.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		464.314
Overført resultat.....		19.763.041
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>20.267.355</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.937.371
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.937.371</b>
Gæld til realkreditinstitut.....		14.864.107
Afledte finansielle instrumenter.....	6	984.284
Deposita.....		1.707.999
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>17.556.390</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		996.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		405.291
Selskabsskat.....		138.366
Anden gæld.....		467.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.008.307</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>19.564.697</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>44.769.423</b>
 Eventualposter mv.	 8	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40.000	18.551.818	0	0	18.591.818
Forslag til resultatdisponering.....				1.211.223	1.211.223
<b>Overførsler</b>					
Overført overkurs.....		-18.551.818		18.551.818	0
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....			595.274		595.274
Skat af egenkapitalbevægelser.....			-130.960		-130.960
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>464.314</b>	<b>19.763.041</b>	<b>20.267.355</b>

## NOTER

	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	
Løn og gager .....	944.836	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.225	
	<b>946.061</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	257.406	
Regulering af udskudt skat.....	124.248	
	<b>381.654</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021.....	1.382.144	
Kostpris 31. december 2021.....	1.382.144	
Årets afskrivninger .....	385.714	
Afskrivninger 31. december 2021.....	385.714	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	996.430	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4</b>
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....	35.500.000	
Kostpris 31. december 2021.....	35.500.000	
Årets afskrivninger .....	86.384	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	86.384	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	35.413.616	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5</b>
	Andre værdi- papirer	
Tilgang.....	2.999.963	
Kostpris 31. december 2021.....	2.999.963	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	2.999.963	

## NOTER

## Note

**Afledte finansielle instrumenter**

6

Selskabet har indgået renteswapaftaler til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswapaftalerne er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapaftalerne har en restgæld på 12.262 tkr. På balancedagen er dagsværdien negativ med 984 tkr.

**Langfristede gældsforpligtelser**

7

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut.....	15.860.907	996.800	11.861.191
Afledte finansielle instrumenter.....	984.284	0	984.284
Deposita.....	1.707.999	0	1.707.999
	<b>18.553.190</b>	<b>996.800</b>	<b>14.553.474</b>

**Eventualposter mv.**

8

**Eventualforpligtelser**

Der påhviler ejendommen en momsreguleringsforpligtelse, der vedrører udførte vedligeholdelsesarbejder over de seneste 5 år. Forpligtelsen udløses ved salg af ejendom til en ikke momspligtig aktivitet.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for realkreditlån på 15.861 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 35.414 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på nom. 5.000 tkr.

Der er i ejendommen tinglyst et salgs- og pantsætningsforbud fra Realkredit Danmark.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KMG 5 Real Estate ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter renholdelse, ejendoms-, administrationsomkostninger og tab på debitorer.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### Immaterielle anlægsaktiver

Lejerettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Lejerettigheder afskrives over 7 år.

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	90%

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er unoterede.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.