



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2023

---

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.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 28. juni 2023

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 2022 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 28. juni 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.379.694</b>	<b>3.359.621</b>
Personaleomkostninger.....	1	-482.962	-946.061
Af- og nedskrivninger.....		-472.098	-472.098
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.424.634</b>	<b>1.941.462</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		377.002	0
Andre finansielle indtægter.....	2	81.665	35.077
Andre finansielle omkostninger.....		-478.250	-383.662
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.405.051</b>	<b>1.592.877</b>
Skat af årets resultat.....	3	-448.619	-381.654
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.956.432</b>	<b>1.211.223</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	0
Ekstraordinært udbytte.....		325.000	0
Overført resultat.....		1.513.632	1.211.223
<b>I ALT</b> .....		<b>1.956.432</b>	<b>1.211.223</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver.....		610.716	996.430
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>610.716</b>	<b>996.430</b>
Grunde og bygninger.....		35.327.232	35.413.616
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>35.327.232</b>	<b>35.413.616</b>
Andre værdipapirer.....		4.126.892	2.999.963
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>4.126.892</b>	<b>2.999.963</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>40.064.840</b>	<b>39.410.009</b>
Afledte finansielle instrumenter.....	7	1.003.599	0
Andre tilgodehavender.....		2.421.256	1.549.957
Periodeafgrænsningsposter.....		7.229	1.701
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.432.084</b>	<b>1.551.658</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	8	173.708	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>173.708</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		2.165.210	3.807.756
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.771.002</b>	<b>5.359.414</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>45.835.842</b>	<b>44.769.423</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		2.014.863	464.314
Overført resultat.....		21.276.673	19.763.041
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		117.800	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>23.449.336</b>	<b>20.267.355</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.035.218	4.937.371
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.035.218</b>	<b>4.937.371</b>
Gæld til realkreditinstitut.....		14.091.126	14.864.107
Afledte finansielle instrumenter.....	7	0	984.284
Deposita.....		1.708.944	1.707.999
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9</b>	<b>15.800.070</b>	<b>17.556.390</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		796.431	996.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		66.195	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		76.526	405.291
Selskabsskat.....		348.106	138.366
Anden gæld.....		263.960	467.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.551.218</b>	<b>2.008.307</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.351.288</b>	<b>19.564.697</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>45.835.842</b>	<b>44.769.423</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	464.314	19.763.041	0	20.267.355
Forslag til resultatdisponering.....			1.513.632	442.800	1.956.432
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ekstraordinært udbytte.....				-325.000	-325.000
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....		1.987.883			1.987.883
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-437.334			-437.334
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>2.014.863</b>	<b>21.276.673</b>	<b>117.800</b>	<b>23.449.336</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	480.000	944.836	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.962	1.225	
	<b>482.962</b>	<b>946.061</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	81.665	35.077	
	<b>81.665</b>	<b>35.077</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	350.772	257.406	
Regulering af udskudt skat.....	97.847	124.248	
	<b>448.619</b>	<b>381.654</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2022.....		1.382.144	
Kostpris 31. december 2022.....		<b>1.382.144</b>	
Afskrivninger 1. januar 2022.....		385.714	
Årets afskrivninger .....		385.714	
Afskrivninger 31. december 2022.....		<b>771.428</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		<b>610.716</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		35.500.000	
Kostpris 31. december 2022.....		<b>35.500.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		86.384	
Årets afskrivninger .....		86.384	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		<b>172.768</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		<b>35.327.232</b>	

## NOTER

		Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6</b>
	Andre værdi- papirer	
Kostpris 1. januar 2022.....	2.999.963	
Tilgang.....	749.927	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>3.749.890</b>	
Årets værdireguleringer .....	377.002	
<b>Værdireguleringer 31. december 2022.....</b>	<b>377.002</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>4.126.892</b>	

**Afledte finansielle instrumenter** 7

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 11.473 tkr. På balancedagen er dagsværdien på 1.004 tkr.

**Andre værdipapirer og kapitalandele** 8

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Danske aktier
Dagsværdi 31. december 2022.....	173.708
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-126.212

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					9
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitut.....	14.887.557	796.431	10.666.404	15.860.907	
Afledte finansielle instrumenter.....	0	0	0	984.284	
Deposita.....	1.708.944	0	1.708.944	1.707.999	
	<b>16.596.501</b>	<b>796.431</b>	<b>12.375.348</b>	<b>18.553.190</b>	

**Eventualposter mv.** 10

**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.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11**

Til sikkerhed for realkreditlån på 14.888 tkr. har virksomheden stillet sikkerhed i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 35.327 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 2022 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 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.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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%

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 noterede.

#### 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.

#### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nominal værdi.