



Km2 Ejendomme ApS

Kampmannsvej 5
7000 Fredericia
CVR-nr. 42512427

Årsrapport 01.07.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
29.06.2023

Morten Kollerup Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Km2 Ejendomme ApS

Kampmannsvej 5

7000 Fredericia

CVR-nr.: 42512427

Hjemsted: Fredericia

Regnskabsår: 01.07.2021 - 31.12.2022

Bestyrelse

Morten Schmidt Johansen

Morten Kollerup Nielsen

Direktion

Morten Schmidt Johansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2022 for Km2 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 29.06.2023

Direktion

Morten Schmidt Johansen

direktør

Bestyrelse

Morten Schmidt Johansen

Morten Kollerup Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Km2 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Km2 Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2021 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 29.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Trolle Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34339

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse samt køb og salg af fast ejendom, herunder udvikling og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		78.766
Andre finansielle omkostninger	1	(36.541)
Resultat før skat		42.225
Skat af årets resultat	2	(9.290)
Årets resultat		32.935
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		32.935
Resultatdisponering		32.935

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		2.040.185
Materielle aktiver	3	2.040.185
Anlægsaktiver		2.040.185
Likvide beholdninger		22.640
Omsætningsaktiver		22.640
Aktiver		2.062.825

Passiver

	Note	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000
Overført overskud eller underskud		32.935
Egenkapital		72.935
Udskudt skat		9.290
Hensatte forpligtelser		9.290
Deposita		18.600
Langfristede gældsforpligtelser	4	18.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000
Gæld til associerede virksomheder		1.950.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.962.000
Gældsforpligtelser		1.980.600
Passiver		2.062.825

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	32.935	32.935
Egenkapital ultimo	40.000	32.935	72.935

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	36.442
Renteomkostninger i øvrigt	99
	36.541

2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.
Ændring af udskudt skat	9.290
	9.290

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	2.040.185
Kostpris ultimo	2.040.185
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.040.185

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 5.45% pr. 31.12.2022

En forøgelse af afkastkravet med 0.5%-point vil reducere dagsværdien med 171 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Deposita	18.600	18.600
	18.600	18.600

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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, 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.