

## **Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS**

**Sækkehusvej 11**

**4640 Faxe**

**(CVR-nr. 43 25 64 75)**

## **Årsrapport for 2022**

Regnskabsperiode 4. maj - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2023

---

Allan Christian Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 4. maj - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>9</b>
Balance	<b>10</b>
Noter	<b>12</b>

## Selskabsoplysninger

2

**Selskabet** Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS  
Sækkehusvej 11  
4640 Faxe

CVR-nr.: 43 25 64 75  
Regnskabsperiode: 4. maj - 31. december 2022

**Direktion** Allan Christian Jensen  
Pernille Clausen

## Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 4. maj - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores 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 4. maj - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 3. februar 2023

### Direktion

Allan Christian Jensen

Pernille Clausen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS for 4. maj - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 - 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 revisors 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 forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som 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.

Køge, den 3. februar 2023

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Brian Hildskov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne31474

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsperioden indeværende år indeholder en regnskabsperiode på 8 måneder.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Moderselskabet Jacque Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger, 20-50 år, restværdi 0-25 % af kostpris

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 4. maj - 31. december

9

<u>Note</u>	2022 kr. <i>8 måneder</i>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>135.129</b>
Af- og nedskrivninger	-29.323
<b>Driftsresultat</b>	<b>105.806</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-42.625
Andre finansielle omkostninger	-230.637
<b>Resultat før skat</b>	<b>-167.456</b>
4 Skat af årets resultat	36.840
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-130.616</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-130.616
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-130.616</b>

Balance pr. 31. december

10

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.
Grunde og bygninger	5.672.160
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.672.160</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>5.672.160</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	80.785
Udskudt skatteaktiv	36.840
Periodeafgrænsningsposter	1.803
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>119.428</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>46.193</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>165.621</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.837.781</b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.
Selskabskapital	40.000
Overført resultat	-130.616
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>-90.616</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.143.443
Kreditinstitutter m.v.	1.103.558
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.042.625
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b>5.289.626</b>
Gæld til realkreditinstitutter	112.000
Kreditinstitutter m.v.	96.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	34.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500
Anden gæld	253.558
Periodeafgrænsningsposter	130.410
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>638.771</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>5.928.397</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.837.781</b>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter	
2 Særlige oplysninger til årsregnskabet	
6 Eventualposter	
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>	
Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.	
<b>2 Særlige oplysninger til årsregnskabet</b>	
<b>Usædvanlige forhold</b>	
Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, hvilket er forventet fra ledelsens side som følge opstartsår. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen reableres de kommende år	
<b>3 Personaleomkostninger</b>	
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.	
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets regulering af udskudt skat	-36.840
	<u>-36.840</u>
<b>5 Langfristet gæld</b>	
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>2.655.000</u>
<b>6 Eventualposter</b>	
<b>Sambeskatning</b>	
Ejendomsselskabet Køgevej 49, Karise ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er or sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatt kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.	
Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jacque Holding ApS, administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.	

<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:	
Realkreditpantebrev i ejendom, nominelt	<u>3.300.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>5.672.160</u>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:	
Ejerpantebrev i ejendom	<u>1.700.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>5.672.160</u>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Pernille Clausen

Direktør

Serienummer: 463bf5e0-7e5e-4405-adb9-d89e5fa0de0f

IP: 185.17.xxx.xxx

2023-02-03 09:27:25 UTC



## Allan Christian Jensen

Direktør

Serienummer: ef852b68-fe5d-4652-a817-0bfb35365594

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-02-03 09:45:30 UTC



## Brian Hildskov Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: CVR:34589992-RID:54576253

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-02-03 16:34:35 UTC



## Allan Christian Jensen

Dirigent

Serienummer: ef852b68-fe5d-4652-a817-0bfb35365594

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-02-06 07:05:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3H5IX-23ZTA-0716O-JL8M0-FKNYF-ON7EE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet 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 sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>