



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

KJ Ejendomme 2022 ApS
Teglværksvej 27
4230 Skælskør

CVR nummer 43365150

Årsrapport
1. januar - 31. december 2023
(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/6 2024

Anders Koefoed
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2023	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KJ Ejendomme 2022 ApS Teglværksvej 27 4230 Skælskør
	CVR-nr.: 43 36 51 50
Direktion	Anders Koefoed Carina Rosendahl Jeppesen Tina Nøhr Koefoed
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for KJ Ejendomme 2022 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 12. juni 2024

Direktion

Tina Nøhr Koefoed

Anders Koefoed

Carina Rosendahl Jeppesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i KJ Ejendomme 2022 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KJ Ejendomme 2022 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem 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 revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Slagelse, den 12. juni 2024

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er at drive udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
Bruttoresultat	589.400	525.277
1 Personaleomkostninger	0	-138.673
Afskrivninger	-7.687	-7.687
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	581.713	378.917
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.500.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	2.081.713	378.917
Finansielle indtægter	0	11.725
Andre finansielle omkostninger	-129.970	-103.019
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	1.951.743	287.623
2 Skat af årets resultat	-429.547	-71.233
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	1.522.196	216.390
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	230.000
Overført resultat	1.122.196	-13.610
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	1.522.196	216.390
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
3 Investeringsejendomme	15.360.000	13.860.000
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.973	40.660
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	15.392.973	13.900.660
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	15.392.973	13.900.660
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	32.320
Andre tilgodehavender	0	33.274
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	0	65.594
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	124.772	239.123
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	124.772	304.717
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	15.517.745	14.205.377
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	6.520.868	5.398.672
Forslag til udbytte for regnskabsåret	400.000	230.000
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	6.960.868	5.668.672
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	1.139.540	817.507
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.139.540	817.507
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	5.631.357	6.456.878
Kreditinstitutter	295.480	0
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	5.926.837	6.456.878
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	227.343	215.732
Modtagne forudbetalinger fra kunder	337.200	333.500
Selskabsskat	67.514	0
Anden gæld	30.000	40.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	828.443	673.088
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	1.490.500	1.262.320
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	7.417.337	7.719.198
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	15.517.745	14.205.377
	<hr/>	<hr/>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	5.398.672	5.412.282
Årets resultat	1.122.196	-13.610
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	6.520.868	5.398.672
	<hr/>	<hr/>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	230.000	0
Forslået udbytte	400.000	230.000
Betalt udbytte	-230.000	0
	<hr/>	<hr/>
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	400.000	230.000
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	6.960.868	5.668.672
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2023	2022
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	2
Lønninger	0	138.673
	<u>0</u>	<u>138.673</u>
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	107.514	66.726
Regulering af udskudt skat	322.033	4.507
	<u>429.547</u>	<u>71.233</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	13.860.000	63.209
Kostpris ultimo	13.860.000	63.209
Årets opskrivninger	1.500.000	0
Opskrivninger ultimo	1.500.000	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-22.549
Årets af-/nedskrivninger	0	-7.687
Afskrivning ultimo	0	-30.236
	15.360.000	32.973

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 11.580.000.

Selskabets investeringsejendomme består af lejemål centralt beliggende i Skælskør. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkast er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Skælskør, 6,25 pct. - 6,75 pct.
- Erhvervsejendomme beliggende i Skælskør, 7,5 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 1.070.000.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	6.672.610	5.858.700	227.343	4.555.825
Kreditinstitutter	0	295.480	0	0
	<u>6.672.610</u>	<u>6.154.180</u>	<u>227.343</u>	<u>4.555.825</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 7.740.900 og med restgæld kr. 5.858.700 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023 kr. 15.360.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KJ Ejendomme 2022 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 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.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, gæld til kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anders Koefoed

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Koefoed
Direktør
ID: 000baa56-4737-4d7d-a9b9-f926afedd6d3
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 14:56:10
Underskrevet med MitID



Anders Koefoed

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Koefoed
Dirigent
ID: 000baa56-4737-4d7d-a9b9-f926afedd6d3
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 14:56:10
Underskrevet med MitID



Carina Rosendahl Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carina Rosendahl Jeppesen
Direktør
ID: 3612150b-e438-4ec7-b1fa-a3c775724ebd
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 14:08:30
Underskrevet med MitID



Tina Nøhr Koefoed

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tina Nøhr Koefoed
Direktør
ID: 0f8c28bf-6f5d-45b1-a03a-11d572d2480e
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 22:17:17
Underskrevet med MitID



Jacob Nissen Kronow

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jacob Nissen Kronow
Revisor
ID: f169965a-c37f-4784-8eb8-1162ed961eed
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 06:20:59
Underskrevet med MitID

