



Tlf.: 97 12 52 44  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Guldborgvej 1  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KFM 2022 APS**  
**VISBJERGVEJ 53, 6240 LØGUMKLOSTER**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. februar 2024

---

Flemming Laasholdt Møller

CVR-NR. 43 37 24 59

## 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.....                                    | 13-15 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | KFM 2022 ApS<br>Visbjergvej 53<br>6240 Løgumkloster   |
|                  | CVR-nr.: 43 37 24 59<br>Stiftet: 8. juni 2022<br>Kommune: Tønder<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Karen Skov Møller<br>Flemming Laasholdt Møller  |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Guldborgvej 1<br>7400 Herning                               |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KFM 2022 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 19. februar 2024

Direktion:

---

Karen Skov Møller

---

Flemming Laasholdt Møller

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i KFM 2022 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KFM 2022 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Herning, den 19. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Brændgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30207

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed, samt investering i værdipapirer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

### **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 | 2023<br>kr.     | 2022<br>kr.       |
|--|------|-----------------|-------------------|
| <b>BRUTTOTAB</b> .....                     |      | <b>-52.511</b>  | <b>-178.685</b>   |
| Distributionsomkostninger.....             |      | -2.250          | -135              |
| Administrationsomkostninger.....           |      | -69.936         | -66.987           |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                |      | <b>-124.697</b> | <b>-245.807</b>   |
| Andre finansielle indtægter.....           |      | 413.374         | 197.151           |
| Øvrige finansielle omkostninger.....       |      | -159.686        | -2.190.986        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....             |      | <b>128.991</b>  | <b>-2.239.642</b> |
| Skat af årets resultat.....                | 1    | -28.749         | 423.771           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                |      | <b>100.242</b>  | <b>-1.815.871</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                 |                   |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....   |      | 183.000         | 176.000           |
| Overført resultat.....                     |      | -82.758         | -1.991.871        |
| <b>I ALT</b> .....                         |      | <b>100.242</b>  | <b>-1.815.871</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 27.857.500        | 27.946.250        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>2</b> | <b>27.857.500</b> | <b>27.946.250</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....         |          | 9.109.786         | 8.876.005         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>3</b> | <b>9.109.786</b>  | <b>8.876.005</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>36.967.286</b> | <b>36.822.255</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 0                 | 24.327            |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 0                 | 25.762            |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                 |          | 0                 | 9.994             |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>0</b>          | <b>60.083</b>     |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>215.865</b>    | <b>182.455</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>215.865</b>    | <b>242.538</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>37.183.151</b> | <b>37.064.793</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital.....                           |          | 42.000            | 42.000            |
| Overført resultat.....                        |          | 31.601.079        | 31.683.838        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....      |          | 183.000           | 176.000           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>31.826.079</b> | <b>31.901.838</b> |
| Hensættelser til udskudt skat.....            |          | 1.400.241         | 1.371.492         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>1.400.241</b>  | <b>1.371.492</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 3.659.349         | 3.659.349         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>3.659.349</b>  | <b>3.659.349</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 15.426            | 17.327            |
| Anden gæld.....                               |          | 259.256           | 91.987            |
| Deposita.....                                 |          | 22.800            | 22.800            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>297.482</b>    | <b>132.114</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>3.956.831</b>  | <b>3.791.463</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>37.183.151</b> | <b>37.064.793</b> |
| <br>  |          |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 5        |                   |                   |
| Medarbejderforhold                            | 6        |                   |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt             |
|---|----------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 42.000         | 31.683.837        | 176.000                             | 31.901.837        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | -82.758           | 183.000                             | 100.242           |
| <b>Transaktioner med ejere</b>            |                |                   |                                     |                   |
| Ordinært udbytte.....                     |                |                   | -176.000                            | -176.000          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>42.000</b>  | <b>31.601.079</b> | <b>183.000</b>                      | <b>31.826.079</b> |

## NOTER

|   | 2023<br>kr.              | 2022<br>kr.                             | Note                                     |                          |
|---|--------------------------|---|--|--------------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                          |   | <b>1</b>                                 |                          |
| Regulering af udskudt skat.....   | 28.749                   | -423.771                                |  |                          |
|   | <b>28.749</b>            | <b>-423.771</b>                         |  |                          |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                          |   | <br><b>2</b>                             |                          |
|   |                          | Grunde og bygninger                     |  |                          |
| Kostpris 1. januar 2023.....  |                          | 28.035.000                              |  |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>  |                          | <b>28.035.000</b>                       |  |                          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....                                       |                          | 88.750                                  |  |                          |
| Årets afskrivninger .....   |                          | 88.750                                  |  |                          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>                             |                          | <b>177.500</b>                          |  |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>                             |                          | <b>27.857.500</b>                       |  |                          |
| <br><b>Finansielle anlægsaktiver</b>  |                          |   | <br><b>3</b>                             |                          |
|   |                          | Andre værdipapirer og kapitalandele     |  |                          |
| Kostpris 1. januar 2023.....  |                          | 8.876.005                               |  |                          |
| Tilgang.....  |                          | 222.322                                 |  |                          |
| Afgang.....   |                          | -271.093                                |  |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>  |                          | <b>8.827.234</b>                        |  |                          |
| Årets værdireguleringer .....   |                          | 282.552                                 |  |                          |
| <b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>                                 |                          | <b>282.552</b>                          |  |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>                             |                          | <b>9.109.786</b>                        |  |                          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      |                          |   | <br><b>4</b>                             |                          |
|   | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år                      | Restgæld<br>efter 5 år                   | 31/12 2022<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 3.659.349                | 0                                       | 3.248.047                                | 3.659.349                |
|   | <b>3.659.349</b>         | <b>0</b>                                | <b>3.248.047</b>                         | <b>3.659.349</b>         |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                |                          |   |  | <br><b>5</b>             |
|   |                          | Regnskabsmæssig værdi af aktiver<br>kr. | Pantets nom. værdi eller restgæld<br>kr. |                          |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:<br>Grunde og bygninger..... |                          | 10.157.500                              | 3.659.349                                |                          |

**NOTER**

|  |   |   | <b>Note</b> |
|--|---|---|-------------|
| <b>Medarbejderforhold</b>                        |   |   |             |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 | <b>6</b>    |

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KFM 2022 ApS for 2023 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.

### Direkte og indirekte omkostninger

Direkte og indirekte omkostninger omfatter de omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger ejendommenes drift samt afskrivninger mm.

### Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i året samt til årets gennemførte salgskampagner mv. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger på distributions- og salgsrelaterede aktiver. Desuden indgår sædvanlige tab på debitorer.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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 restværdi:

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

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

#### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter obligationer og pantebreve, der forventes beholdt til udløb, og måles til amortiseret kostpris.

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.