



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# AMJ Ejendomme ApS

Kirstinehøj 14, 2770 Kastrup

CVR-nr. 43 81 93 56

## Årsrapport

1. februar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2024.

---

Jan Kjær  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. februar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. februar - 31. december 2023 for AMJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. februar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 17. juni 2024

**Direktion**

Jan Kjær



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i AMJ Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for AMJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. februar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 revisoreres 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.

København, den 17. juni 2024

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Kenneth Iversen**

statsautoriseret revisor  
mne34390



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	AMJ Ejendomme ApS Kirstinehøj 14 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 43 81 93 56
	Stiftet: 1. februar 2023
	Regnskabsår: 1. februar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Kjær, Strandgade 21
<b>Revisor</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Kjær Ejendomme Holding ApS



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at selskabskapitalen kan reetableres via fremtidig indtjening.

På baggrund af tilsagn om fortsat økonomisk støtte fra selskabets hovedanpartshaver, er det ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække løbende kapitalbehov.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -106.384 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -82.585 kr. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer at selskabskapitalen kan reetableres via fremtidig indtjening.

På baggrund af tilsagn om fortsat økonomisk støtte fra selskabets hovedanpartshaver, er det ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække løbende kapitalbehov.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/2 2023 - 31/12 2023 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-106.384</b>
Andre finansielle indtægter	506
<b>Resultat før skat</b>	<b>-105.878</b>
Skat af årets resultat	23.293
<b>Årets resultat</b>	<b>-82.585</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-82.585
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-82.585</b>



## Balance

---

<b>Aktiver</b>		31/12 2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	10.129.100
	Materielle anlægsaktiver i alt	10.129.100
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.129.100</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Udskudte skatteaktiver	23.293
	Tilgodehavender i alt	23.293
	Likvide beholdninger	10.047
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>33.340</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.162.440</b>





## Balance

---

### Passiver

<u>Note</u>	31/12 2023 kr.
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	<u>-82.585</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-42.585</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.715.000
Anden gæld	<u>1.483.775</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.205.025</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.205.025</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>10.162.440</u></b>

- 1 Kapitaltab
- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Eventualposter



## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. februar 2023	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-82.585	-82.585
	<b>40.000</b>	<b>-82.585</b>	<b>-42.585</b>



1/2 2023  
- 31/12 2023  
kr.

**1. Kapitaltab**

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at selskabskapitalen kan reetableres via fremtidig indtjening.

På baggrund af tilsagn om fortsat økonomisk støtte fra selskabets hovedanpartshaver, er det ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at dække løbende kapitalbehov.

**2. Investeringsejendomme**

Tilgang i årets løb	<u>10.129.100</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>10.129.100</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>10.129.100</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 319 m<sup>2</sup> beliggende i Karrebæksminde og Ålsgarde

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Investeringsejendommene er erhvervet i regnskabsårets, hvorfor kostprisen anses for at være lig dagsværdien.

For boligejendommen er der forudsat fremtidig salg af ejendommene, men henblik på at skabe profit.

**3. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>10.129.100</u>



#### 4. Eventualposter

##### Eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kjær Ejendomme Holding ApS, CVR-nr. 37614629, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AMJ Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af xxx aktiver samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsjendomme**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet 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. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter AMJ Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jan Kjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Kjær

Direktør

ID: 877deb01-fb01-4e7e-bccb-3f6c7cb663ca

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 08:30:08

Underskrevet med MitID



## Kenneth Iversen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenneth Bang Iversen

Revisor

På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 52f2836e-4f6e-4df9-ba47-8d5e8b4656a2

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 08:48:02

Underskrevet med MitID



## Jan Kjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Kjær

Dirigent

ID: 877deb01-fb01-4e7e-bccb-3f6c7cb663ca

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 08:59:58

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: dc277czxrnN251868823

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).