



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**KJ Ejendomme 2022 ApS**  
**Teglværksvej 27**  
**4230 Skælskør**

CVR nummer 43365150

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2024**  
(3. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2025

**Anders Koefoed**  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger                             | 3  |
| Ledelsespåtegning                               | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Resultatopgørelse for 2024                      | 7  |
| Balance   | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 10 |
| Noter til årsrapporten 2024                     | 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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 23. juni 2025

### 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 2024 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 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.

Slagelse, den 23. juni 2025

**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 2024**

|  | <b>2024</b>    | <b>2023</b>      |
|--|----------------|------------------|
| <b>Bruttoresultat</b>                              | <b>876.664</b> | <b>589.400</b>   |
| Afskrivninger                                      | -7.687         | -7.687           |
|  | <hr/>          | <hr/>            |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> | <b>868.977</b> | <b>581.713</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme       | 65.000         | 1.500.000        |
|  | <hr/>          | <hr/>            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             | <b>933.977</b> | <b>2.081.713</b> |
| Andre finansielle omkostninger                     | -173.727       | -129.970         |
|  | <hr/>          | <hr/>            |
| <b>Resultat før skat</b>                           | <b>760.250</b> | <b>1.951.743</b> |
| 1 Skat af årets resultat                           | -168.611       | -429.547         |
|  | <hr/>          | <hr/>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              | <b>591.639</b> | <b>1.522.196</b> |
|  | <hr/>          | <hr/>            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |                |                  |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 0              | 400.000          |
| Overført resultat                                  | 591.639        | 1.122.196        |
|  | <hr/>          | <hr/>            |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                            | <b>591.639</b> | <b>1.522.196</b> |
|  | <hr/>          | <hr/>            |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**

**AKTIVER**

|   | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
| 2 Investeringsejendomme                   | 15.425.000        | 15.360.000        |
| 2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 25.286            | 32.973            |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>           | <b>15.450.286</b> | <b>15.392.973</b> |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                      | <b>15.450.286</b> | <b>15.392.973</b> |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>               | <b>355.512</b>    | <b>124.772</b>    |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                  | <b>355.512</b>    | <b>124.772</b>    |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>AKTIVER</b>                            | <b>15.805.798</b> | <b>15.517.745</b> |
|   | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>       |

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**

**PASSIVER**

|  | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                                   | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                                    | 7.112.507         | 6.520.868         |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                | 0                 | 400.000           |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                   | <b>7.152.507</b>  | <b>6.960.868</b>  |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Hensættelse til udskudt skat                         | 1.152.149         | 1.139.540         |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                        | <b>1.152.149</b>  | <b>1.139.540</b>  |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Prioritetsgæld                                       | 5.354.591         | 5.631.357         |
| Kreditinstitutter                                    | 242.443           | 295.480           |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>5.597.034</b>  | <b>5.926.837</b>  |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 271.761           | 227.343           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                  | 334.800           | 337.200           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 853               | 0                 |
| Selskabsskat   | 46.002            | 67.514            |
| Anden gæld   | 30.000            | 30.000            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse             | 1.220.692         | 828.443           |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>1.904.108</b>  | <b>1.490.500</b>  |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>GÆLD</b>  | <b>7.501.142</b>  | <b>7.417.337</b>  |
|  | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>15.805.798</b> | <b>15.517.745</b> |
|  | <hr/>             | <hr/>             |

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38  
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|   | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo                            | 40.000           | 40.000           |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b>                    | <b>40.000</b>    | <b>40.000</b>    |
| Overført resultat, primo                            | 6.520.868        | 5.398.672        |
| Årets resultat                                      | 591.639          | 1.122.196        |
| <b>Overført resultat ultimo</b>                     | <b>7.112.507</b> | <b>6.520.868</b> |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret primo         | 400.000          | 230.000          |
| Foreslået udbytte                                   | 0                | 400.000          |
| Betalt udbytte                                      | -400.000         | -230.000         |
| <b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b> | <b>0</b>         | <b>400.000</b>   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                  | <b>7.152.507</b> | <b>6.960.868</b> |

**NOTER**

|                                 | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b> |                |                |
| Aktuel skat                     | 156.002        | 107.514        |
| Regulering af udskudt skat      | 12.609         | 322.033        |
|                                 | <u>168.611</u> | <u>429.547</u> |

**NOTER**

|                                   | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> | <b>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</b> |
|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b> |                                    |  |
| Kostpris, primo                   | 13.925.000                         | 63.209   |
| Kostpris ultimo                   | 13.925.000                         | 63.209   |
| Årets opskrivninger               | 1.500.000                          | 0  |
| Opskrivninger 31. december 2024   | 1.500.000                          | 0  |
| Af-/nedskrivninger, primo         | 0                                  | -30.236  |
| Årets af-/nedskrivninger          | 0                                  | -7.687   |
| Afskrivning ultimo                | 0                                  | -37.923  |
|                                   | <b><u>15.425.000</u></b>           | <b><u>25.286</u></b>                                   |

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, 6,00 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. 891.000.

NOTER

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld                           | 5.858.699           | 5.626.352            | 271.761              | 4.289.625              |
| Kreditinstitutter                        | 295.480             | 242.443              | 0                    | 0                      |
|  | <u>6.154.179</u>    | <u>5.868.795</u>     | <u>271.761</u>       | <u>4.289.625</u>       |

|  | 2024          | 2023             |
|--|---------------|------------------|
| <b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b> |               |                  |
| Investeringsejendomme - gevinst  | 365.000       | 1.725.000        |
| Investeringsejendomme - tab  | -300.000      | -225.000         |
|  | <u>65.000</u> | <u>1.500.000</u> |

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld nom. kr. 7.740.900 og med restgæld kr. 5.626.352 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2024 kr. 15.425.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for KJ Ejendomme 2022 ApS for 2024 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, ejendommenes 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 erhvervsejendomme 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.

### **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.

# PENNEO

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

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

## Tina Nøhr Koefoed

### Direktør

Serienummer: 0f8c28bf-6f5d-45b1-a03a-11d572d2480e

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-23 10:22:01 UTC



## Anders Koefoed

### Direktør

Serienummer: 000baa56-4737-4d7d-a9b9-f926afedd6d3

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-06-24 16:51:53 UTC



## Carina Rosendahl Jeppesen

KJ Ejendomme 2022 ApS CVR: 43365150

### Direktør

Serienummer: db143173-994e-4009-9f53-89c7336b369c

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-06-25 14:20:27 UTC



## Jacob Nissen Kronow

MØLLER & MADSEN REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:

30835654

### Registreret revisor

Serienummer: 71adf92d-4ece-4031-b35d-099c9e1f6770

IP: 212.130.xxx.xxx

2025-06-26 14:02:53 UTC



## Anders Koefoed

### Dirigent

Serienummer: 000baa56-4737-4d7d-a9b9-f926afedd6d3

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-06-26 18:49:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.