

KVJ Finans ApS

Havlandsvej 5

7700 Thisted

CVR nr: 42 10 31 79

Årsrapport 2024

Den 1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. juni 2025

Karsten Verner Jensen
Dirigent



BMA REGNSKAB

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Regnskabspraksis	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KVJ Finans ApS for regnskabsåret omfattende perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Ledelsen erklærer at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret og revision er fravalgt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted den 19. juni 2025

Karsten Verner Jensen
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskab	KVJ Finans ApS
Adresse	Havlandsvej 5 7700 Thisted
CVR nr	42 10 31 79
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Stiftelsesdato	1. februar 2021
Anpartskapital	Kr. 40.000
Direktion	Karsten Verner Jensen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og administration af fast ejendom, samt efter ledelsens bestemmelse beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 827.332 og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 10.050.136 og en egenkapital på kr. 3.907.093.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens bestemmelser for klasse B virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi jf. ÅRL § 38., 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

- Boligejendom beliggende Korsgade 14: 7,25%
- Andre boligejendomme beliggende i Thisted: 6,75%

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste		315.975	370.413
Personaleomkostninger	1	-43.612	0
Dagsværdiregulering af ejendomme		710.000	1.427.576
Realiseret nettoavance salg af investeringsejendomme		329.674	179.918
Resultat før finansielle poster		1.312.037	1.977.907
Finansielle omkostninger		-239.083	-165.752
Resultat før skat		1.072.954	1.812.155
Skat	2	-245.622	-395.518
Årets resultat		827.332	1.416.637
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		827.332	1.416.637
		827.332	1.416.637

Balance 31. december 2024

	Note	31.12.2024	31.12.2023
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	9.448.456	8.539.550
Materielle anlægsaktiver i alt		9.448.456	8.539.550
Anlægsaktiver i alt		9.448.456	8.539.550
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		581.244	629.376
Tilgodehavender i alt		581.244	629.376
Likvide beholdninger			
Indestående i pengeinstitutter		20.436	14.526
Likvide beholdninger i alt		20.436	14.526
Omsætningsaktiver i alt		601.680	643.902
Aktiver i alt		10.050.136	9.183.452

Balance 31. december 2024

	Note	31.12.2024	31.12.2023
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.867.093	3.039.761
Egenkapital i alt		3.907.093	3.079.761
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		776.441	620.241
Hensatte forpligtelser i alt		776.441	620.241
<u>Gældsforpligtelser</u>			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4	3.647.147	2.337.629
Gæld til pengeinstitutter		0	835.037
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.287.655	1.467.279
Langfristede gældsforpligtelser i alt		4.934.802	4.639.945
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		81.654	50.619
Gæld til pengeinstitutter		0	361.501
Gæld til tilknyttede virksomheder		70.172	83.695
Deposita		151.450	112.450
Periodeafgrænsningsposter		14.600	14.600
Selskabsskat		73.171	81.464
Anden gæld		40.753	139.176
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		431.800	843.505
Gældsforpligtelser i alt		5.366.602	5.483.450
Passiver i alt		10.050.136	9.183.452
Oplysninger om dagsværdi	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 31. december 2023	40.000	3.039.761	3.079.761
Årets resultat		827.332	827.332
Egenkapital 31. december 2024	40.000	3.867.093	3.907.093

Noter

	2024	2023
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	41.279	0
Personaleforsikringer	1.725	0
Personaleudgifter	608	0
I alt	43.612	0
Gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret	0	0
2 Skat		
Skat af årets resultat	83.171	81.464
Regulering udskudt skat	156.200	314.067
Regulering tidligere års skat	6.251	-13
I alt	245.622	395.518
3 Investeringsejendomme		
<u>Anskaffelsessum</u>		
Saldo primo	5.720.275	4.152.062
Tilgang	982.231	1.788.294
Afgang	-783.326	-220.082
Anskaffelsessum i alt	5.919.180	5.720.274
<u>Værdireguleringer</u>		
Regulering til dagsværdi, primo	2.819.276	1.391.700
Regulering til dagsværdi, året	710.000	1.427.576
I alt	3.529.276	2.819.276
I alt	9.448.456	8.539.550

Noter

	2024	2023
4 Gæld til realkreditinstitutter		
DLR	3.876.749	2.505.374
Amortiserede låneomk.	-147.948	-117.126
Kortfristet del	-81.654	-50.619
I alt	3.647.147	2.337.629

Heraf forfalden efter 5 år	3.425.562	2.113.984
----------------------------	-----------	-----------

5 Oplysninger om dagsværdi

	Investerings ejendomme	I alt
Dagsværdi pr 31.12.24	9.448.456	9.448.456
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	710.000	710.000


Dagsværdien for investeringejendommene er baseret på vurderinger foretaget på baggrund af en afkastbaseret model af kapitalværdien af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.877, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 9.448.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere



Karsten Verner Jensen
Direktør / Dirigent
1e526f1a-fcdc-451c-a21d-00e6bf3c4570 2025-06-19 08:02:50Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 - KVJ Finans ApS.pdf SHA256: b25bc94c39a55728294b1d3033e54e2aa0c89b03a3918869387f7ab37d51366a



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.