



Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S

Munklindevej 44, 7441 Bording

CVR-nr. 10 08 32 22

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2024.

Ole Jensen



Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 2. juli 2024

Direktion

Ole Thue Vestergaard Jensen

Bestyrelse

Kirsten Egeberg Jensen

Ole Thue Vestergaard Jensen

Jørgen Vestergaard Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S for regnskabsåret 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 revisors 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.

Hadsten, den 2. juli 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Peter I. Jensen
registreret revisor
mne29432

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S Munklindevej 44 7441 Bording
	CVR-nr.: 10 08 32 22
	Hjemsted: Ikast-Brande Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kirsten Egeberg Jensen Ole Thue Vestergaard Jensen Jørgen Vestergaard Jensen
Direktion	Ole Thue Vestergaard Jensen
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Vesselbjergvej 3 8370 Hadsten
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland
Kapitalinteresse	Jensen Homes ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive isolerings-, tømrer- og murerarbejde, køb, salg, udlejning og ombygning af fast ejendom, administration heraf og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	1.755.305	1.651
1 Personaleomkostninger	-958.717	-630
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-177.652	-139
Resultat før finansielle poster	618.936	882
Andre finansielle indtægter	630.933	50
2 Øvrige finansielle omkostninger	-180.923	-710
Resultat før skat	1.068.946	222
3 Skat af årets resultat	-257.722	-70
Årets resultat	811.224	152
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	600
Overføres til overført resultat	311.224	0
Disponeret fra overført resultat	0	-448
Disponeret i alt	811.224	152

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	10.938.218	11.035
Produktionsanlæg og maskiner	307.609	38
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	6
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.245.827</u>	<u>11.079</u>
Kapitalinteresser	20.000	20
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.000</u>	<u>20</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.265.827</u>	<u>11.099</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	124.935	138
Handelsvarer	94.707	95
Varebeholdninger i alt	<u>219.642</u>	<u>233</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	142.358	166
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.330.655	1.279
Andre tilgodehavender	0	8
Periodeafgrænsningsposter	41.274	4
Tilgodehavender i alt	<u>1.514.287</u>	<u>1.457</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	891.758	393
Værdipapirer i alt	<u>891.758</u>	<u>393</u>
Likvide beholdninger	410.367	401
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.036.054</u>	<u>2.484</u>
Aktiver i alt	<u>14.301.881</u>	<u>13.583</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note	2023 kr.	2022 t.kr.	
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500
5	Reserve for opskrivninger	143.602	146
	Overført resultat	4.580.766	4.268
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	600
	Egenkapital i alt	5.724.368	5.514
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	49.355	6
	Hensatte forpligtelser i alt	49.355	6
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.749.668	6.381
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.749.668	6.381
6	Kortfristet del af langfristet gæld	280.588	0
	Deposita	239.070	239
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	203.709	48
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.513.200	1.122
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	214.478	71
	Anden gæld	327.445	202
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.778.490	1.682
	Gældsforpligtelser i alt	8.528.158	8.063
	Passiver i alt	14.301.881	13.583
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for op- skrivninger t.kr.	Overført resul- tat t.kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2023	500	145	4.268	600	5.513
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-1	-1	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-600	-600
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	313	500	813
	500	144	4.580	500	5.726

Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	937.730	615
Andre omkostninger til social sikring	20.987	15
	958.717	630
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 2	 2
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renteudgift, tilknyttede virksomheder	53.612	0
Andre finansielle omkostninger	127.311	710
	180.923	710
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	214.478	71
Årets regulering af udskudt skat	43.244	-1
	257.722	70
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Børsnoterede værdipapirer, primo	393.158	705
Årets realiserede handler	-77.974	302
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	576.574	-614
	891.758	393
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2023	145.068	147
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-1.466	-1
	143.602	146

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.030.256	280.588	5.749.668	4.504.787
	6.030.256	280.588	5.749.668	4.504.787

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hhv. nom. TDKK 3.650, nom. TDKK 3.813, nom. TDKK 1.109, nom. TDKK 630 og nom. TDKK 1.057 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 10.938.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på hhv. TDKK 750, TDKK 500, TDKK 500 og TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 10.938.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet BB Bording ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S er aflagt i overensstemmelse med års regnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsomkostninger indeholder ejendommens driftsomkostninger samt regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Overstiger det modtagne udbytte den forholdsmæssige andel af årets resultat anses dette som indikation på værdiforringelse, der medfører krav om at udarbejde nedskrivningstest.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	6.530.205
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgpris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgpris.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

BB Bording ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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".

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 nettorealiseringsværdi.

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 balance dagens 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.