

# Jørn Klokkeholm A/S

Temnæsvej 4, Båstrup, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 14 80 64 74

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2023.

---

Jørn Dybbro Klokkeholm  
dirigent

**Holstebro**

Hostrupsvej 4 · 7500 Holstebro  
T 9610 6161

**Struer**

Ved Fjorden 6B · 7600 Struer  
T 9684 2000

**[kroyerpedersen.dk](https://kroyerpedersen.dk)**

Medlem af RevisorGruppen Danmark  
CVR 89 22 49 18

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Jørn Klokkeholm 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 17. maj 2023

### **Direktion**

Jørn Dybbro Klokkeholm

Marianne Dybbro Klokkeholm

### **Bestyrelse**

Jørn Dybbro Klokkeholm

Else Klokkeholm

Anette Dybbro Klokkeholm

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til kapitalejeren i Jørn Klokkerholm A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for Jørn Klokkerholm A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 17. maj 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Lund Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne32792

Kenneth Taulbjerg  
statsautoriseret revisor  
mne48490

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Jørn Klokkeholm A/S Temnæsvej 4, Båstrup 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 14 80 64 74
	Stiftet: 29. juni 1990
	Hjemsted: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 33. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jørn Dybbro Klokkeholm Else Klokkeholm Anette Dybbro Klokkeholm
<b>Direktion</b>	Jørn Dybbro Klokkeholm Marianne Dybbro Klokkeholm
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af investeringsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2022 udgjort et underskud på -602 t.kr. mod et overskud på 724 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 11.281 t.kr, svarende til en egenfinansiering på 62,0 % af de samlede aktiver på 18.181 t.kr, hvilket er en stigning på 4,7 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>237.594</b>	<b>348.124</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	-560.000	640.000
Administrationsomkostninger	-516.831	-131.653
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-839.237</b>	<b>856.471</b>
Finansielle indtægter	146.893	157.324
Finansielle omkostninger	-78.669	-85.333
<b>Resultat før skat</b>	<b>-771.013</b>	<b>928.462</b>
Skat af årets resultat	169.415	-204.387
<b>Årets resultat</b>	<b>-601.598</b>	<b>724.075</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	724.075
Disponeret fra overført resultat	-601.598	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-601.598</b>	<b>724.075</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendom	<u>9.200.000</u>	<u>9.760.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.200.000</u>	<u>9.760.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.200.000</u></b>	<b><u>9.760.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	60.000	0
	Andre tilgodehavender	8.828.500	10.810.107
	Periodeafgrænsningsposter	<u>60.865</u>	<u>102.515</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.949.365</u>	<u>10.912.622</u>
	Likvide beholdninger	<u>31.735</u>	<u>46.678</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.981.100</u></b>	<b><u>10.959.300</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.181.100</u></b>	<b><u>20.719.300</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	765.000	765.000
	Overført resultat	10.515.705	11.117.303
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>11.280.705</u></b>	<b><u>11.882.303</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.319.835	1.489.250
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.319.835</u></b>	<b><u>1.489.250</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitut	741.907	1.116.388
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>741.907</u>	<u>1.116.388</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	370.000	368.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.000	32.000
	Selskabsskat	0	16.432
	Anden gæld	4.436.653	5.814.527
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.838.653</u>	<u>6.231.359</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.580.560</u></b>	<b><u>7.347.747</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.181.100</u></b>	<b><u>20.719.300</u></b>

**1 Medarbejderforhold**

**4 Oplysninger om dagsværdi**

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Øvrige reserver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	765.000	10.393.228	0	11.158.228
Overført via resultatdisponering	0	0	724.075	724.075
Overført til overført resultat	0	-10.393.228	10.393.228	0
Egenkapital 1. januar 2022	765.000	0	11.117.303	11.882.303
Overført via resultatdisponering	0	0	-601.598	-601.598
	<b>765.000</b>	<b>0</b>	<b>10.515.705</b>	<b>11.280.705</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>2. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar	<u>4.311.871</u>	<u>4.311.871</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>4.311.871</b></u>	<u><b>4.311.871</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.448.129	4.808.129
Årets regulering til dagsværdi	<u>-560.000</u>	<u>640.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<u><b>4.888.129</b></u>	<u><b>5.448.129</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>9.200.000</b></u>	<u><b>9.760.000</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastkravet fastsat til 5,7 %.

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitut	<u>1.111.907</u>	<u>370.000</u>	<u>741.907</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.111.907</b></u>	<u><b>370.000</b></u>	<u><b>741.907</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

---

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendom</u>
Dagsværdi 31. december	9.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-560.000</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.112 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.200 t.kr.

Selskabet ejer 40 % af investeringsejendommen, og 40 % af prioritetsgælden i investeringsejendommen er optaget i årsrapporten. Selskabet hæfter solidarisk for de resterende 60 % af prioritetsgælden, svarende til 1.668 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jørn Klokkeholm A/S 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom fratrukket omkostninger vedrørende investeringsejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af ejendom til dagsværdi.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administrative funktioner.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Balancen

### Investeringsejendom

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsjendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 investeringsejendom”.

Investeringsjendom 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 ”værdiregulering af investeringsejendom”.

### **Tilgodehavender**

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### **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 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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.