

Kaz-JA Ejendomme ApS
Østervangsvej 43, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for
2021/22

CVR-nr. 26 13 33 51

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2022.

Jørgen Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Kaz-JA 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 29. november 2022

Direktion

Jørgen Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Kaz-JA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kaz-JA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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.

Skjern, den 29. november 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kim Rune Brarup
statsautoriseret revisor
mne10734

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kaz-JA Ejendomme ApS Østervangsvej 43 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 26 13 33 51
	Stiftet: 3. juli 2001
	Hjemsted: Esbjerg Kommune
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 21. regnskabsår
Direktion	Jørgen Andersen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern
Bankforbindelse	Jyske Bank, Torvet 21, 6700 Esbjerg
Modervirksomhed	HenCon Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 662.856 kr. mod 596.493 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 133.087 kr. mod 78.043 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaz-JA 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 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.

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, der består af lejeindtægter vedrørende udljeningsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	662.856	596.493
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-385.736	-431.487
Driftsresultat	277.120	165.006
Andre finansielle indtægter	16.344	10.988
1 Øvrige finansielle omkostninger	-90.223	-75.947
Resultat før skat	203.241	100.047
2 Skat af årets resultat	-70.154	-22.004
Årets resultat	133.087	78.043
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	133.087	78.043
Disponeret i alt	133.087	78.043

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>6.203.202</u>	<u>8.116.037</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.203.202</u>	<u>8.116.037</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.203.202</u>	<u>8.116.037</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.007.914	642.862
4	Udsudte skatteaktiver	366.478	337.500
	Periodeafgrænsningsposter	<u>11.657</u>	<u>11.447</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.386.049</u>	<u>991.809</u>
	Likvide beholdninger	<u>74.464</u>	<u>130.346</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.460.513</u>	<u>1.122.155</u>
	Aktiver i alt	<u>7.663.715</u>	<u>9.238.192</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>1.341.627</u>	<u>1.208.540</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.466.627</u>	<u>1.333.540</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.953.477</u>	<u>5.655.267</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.953.477</u>	<u>5.655.267</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	187.208	265.088
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.872.484	1.733.753
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	99.132	103.026
	Anden gæld	<u>84.787</u>	<u>147.518</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.243.611</u>	<u>2.249.385</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.197.088</u>	<u>7.904.652</u>
	Passiver i alt	<u>7.663.715</u>	<u>9.238.192</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	1.208.540	1.333.540
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>133.087</u>	<u>133.087</u>
	<u>125.000</u>	<u>1.341.627</u>	<u>1.466.627</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	35.705	33.268
Andre finansielle omkostninger	<u>54.518</u>	<u>42.679</u>
	<u>90.223</u>	<u>75.947</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	99.132	103.026
Årets regulering af udskudt skat	<u>-28.978</u>	<u>-81.022</u>
	<u>70.154</u>	<u>22.004</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2021		11.048.470
Afgang		<u>-1.715.673</u>
Kostpris 30. juni 2022		<u>9.332.797</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021		2.932.433
Årets afskrivninger		385.736
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-188.574</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022		<u>3.129.595</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022		<u>6.203.202</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
4. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. juli 2021	337.500	256.478
Udskudt skat af årets resultat	<u>28.978</u>	<u>81.022</u>
	<u>366.478</u>	<u>337.500</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>366.478</u>	<u>337.500</u>
	<u>366.478</u>	<u>337.500</u>

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2021	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Anpartskapitalen består af 125 anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke indenfor de seneste 5 år været bevægelser på virksomhedskapitalen.

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>del af lang-</u>	<u>gæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2022</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.140.685</u>	<u>187.208</u>	<u>3.953.477</u>	<u>3.209.786</u>
	<u>4.140.685</u>	<u>187.208</u>	<u>3.953.477</u>	<u>3.209.786</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.140 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 6.203 t.kr.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HenCon Holding A/S, CVR-nr. 28 28 22 22, som er administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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