



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LKJ EJENDOMME APS**  
**DALGAS ALLE 6, 6600 VEJEN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. juni 2024

---

Hans Jørgen Kjær Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	LKJ Ejendomme ApS Dalgas Alle 6 6600 Vejen
	CVR-nr.: 28 86 56 35 Stiftet: 21. juni 2005 Kommune: Vejen Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hans Jørgen Kjær Jørgensen Uffe Kristian Strøm
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for LKJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 6. juni 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Hans Jørgen Kjær Jørgensen

\_\_\_\_\_  
Uffe Kristian Strøm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i LKJ Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LKJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 6. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33761

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er administration af udlejningsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.707.489</b>	<b>1.706.060</b>
Afskrivninger.....		-800.168	-793.225
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>907.321</b>	<b>912.835</b>
Finansielle indtægter.....		186.244	145.888
Finansielle omkostninger.....		-290.195	-182.996
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>803.370</b>	<b>875.727</b>
Skat af årets resultat.....	1	-177.983	-194.141
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>625.387</b>	<b>681.586</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Forslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	0
Overført resultat.....		-1.374.613	681.586
<b>I ALT</b> .....		<b>625.387</b>	<b>681.586</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		11.848.481	12.648.649
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>11.848.481</b>	<b>12.648.649</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.848.481</b>	<b>12.648.649</b>
Andre tilgodehavender.....		4.569.731	3.655.738
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.569.731</b>	<b>3.655.738</b>
Likvider.....		63.086	60.848
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.632.817</b>	<b>3.716.586</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.481.298</b>	<b>16.365.235</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		126.000	126.000
Opskrivnings henlæggelse.....		2.383.279	2.495.103
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		0	-27.277
Overført overskud.....		2.276.644	3.566.710
Forstået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>6.785.923</b>	<b>6.160.536</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		778.479	822.410
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>778.479</b>	<b>822.410</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.362.699	4.941.939
Depositum fra lejer.....		400.000	400.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>4.762.699</b>	<b>5.341.939</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		587.240	588.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.500	6.500
Gæld til associerede selskaber.....		3.229.694	3.090.616
Selskabsskat.....		105.914	128.544
Anden gæld.....		224.849	226.154
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.154.197</b>	<b>4.040.350</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.916.896</b>	<b>9.382.289</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.481.298</b>	<b>16.365.235</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Opskrivnings henlæggelse	Dagsværdireser- ve for regnskabsmæ- sig sikring	Overført overskud	Forslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023..	126.000	2.495.103	-27.277	3.566.710	0	6.160.536
Forslag til resultatdisponering.....				-1.374.613	2.000.000	625.387
<b>Overførsler</b>						
Ned- og afskrivninger.....		-155.755		155.755		0
Tilladt udligning.....				-27.277		-27.277
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>						
Realiseret/tilbageført i året			27.277			27.277
<b>Skat af egenkapitalbevægelser.....</b>		<b>43.931</b>		<b>-43.931</b>		<b>0</b>
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>126.000</b>	<b>2.383.279</b>	<b>0</b>	<b>2.276.644</b>	<b>2.000.000</b>	<b>6.785.923</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	221.914	236.544		
Regulering af udskudt skat.....	-43.931	-42.403		
	<b>177.983</b>	<b>194.141</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
kr.		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		16.891.410		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>16.891.410</b>		
Opskrivninger 1. januar 2023.....		5.840.678		
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>5.840.678</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		10.083.439		
Årets afskrivninger .....		800.168		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>10.883.607</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>11.848.481</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		9.449.808		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>	
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.949.939	587.240	2.490.986	5.530.475
Depositum fra lejer.....	400.000	0	0	400.000
	<b>5.349.939</b>	<b>587.240</b>	<b>2.490.986</b>	<b>5.930.475</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>4</b>
Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.950 tkr., afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.848 tkr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.600 tkr., som giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.				
 <b>Medarbejderforhold</b>				 <b>5</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:		2	2	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LKJ Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Der foretages opskrivninger til dagsværdi i henhold til årsregnskabsloven § 41. Årets dagsværdiregulering, efter fradrag af udskudt skat, indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. I den afkastbaserede opgørelse anvendes et afkastkrav på 8%.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0 tkr.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.