

## **K & J Ejendomme ApS**

Hasselbakken 102

7080 Børkop

CVR-nr. 29777667

## **Årsrapport for 2021**

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24-05-2022

---

Lars Ole Larsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 for K & J 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mørkholt, den 24-05-2022

### Direktion

Lars Ole Larsen  
Direktør

Karen Damgaard Larsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i K & J Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K & J Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Horsens, den 24-05-2022

**TJEK Revision & Rådgivning**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 36563877

Lene Vinum Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne27738

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K & J Ejendomme ApS Hasselbakken 102 7080 Børkop
CVR-nr.	29777667
Stiftelsesdato	24-08-2006
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	01-01-2021 - 31-12-2021
<b>Direktion</b>	Lars Ole Larsen, Direktør Karen Damgaard Larsen, Direktør
<b>Moderselskab</b>	KLOL ApS
<b>Revisor</b>	TJEK Revision & Rådgivning Godkendt Revisionsaktieselskab Erhvervsbyvej 13 8700 Horsens
CVR-nr.	36563877

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af beboelsesejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 254.702, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 10.696.667, og en egenkapital på kr. 1.395.542.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K & J Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme- og vandregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter, forsikringer samt andre omkostninger. Omkostninger og indtægter vedrørende varme- og vandregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 - 50 år	0-50%

Der afskrives ikke på grunde

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>787.716</b>	<b>790.660</b>
Personaleomkostninger	1	-123.318	-35.226
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-146.711	-146.048
<b>Driftsresultat</b>		<b>517.687</b>	<b>609.386</b>
Finansielle omkostninger	2	-181.914	-185.277
<b>Resultat før skat</b>		<b>335.773</b>	<b>424.109</b>
Skat af årets resultat		-81.073	-101.442
<b>Årets resultat</b>		<b>254.700</b>	<b>322.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		254.700	322.667
<b>Resultatdisponering</b>		<b>254.700</b>	<b>322.667</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		10.447.778	10.594.489
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.447.778</b>	<b>10.594.489</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.447.778</b>	<b>10.594.489</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	187.500
Andre tilgodehavender		0	4.433
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>191.933</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>248.889</b>	<b>611.553</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>248.889</b>	<b>803.486</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.696.667</b>	<b>11.397.975</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.270.542	1.015.842
<b>Egenkapital</b>		<b>1.395.542</b>	<b>1.140.842</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.945.390	6.179.190
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>5.945.390</b>	<b>6.179.190</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		235.340	232.972
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	6.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.505	19.141
Gæld til tilknyttede virksomheder		101.953	442.267
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		81.073	101.442
Anden gæld		471.537	3.027.881
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.231.527	44.039
Deposita		191.800	203.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.355.735</b>	<b>4.077.942</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.301.126</b>	<b>10.257.132</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.696.667</b>	<b>11.397.975</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2021	125.000	1.270.542	1.395.542
Årets resultat		254.700	254.700
<b>Egenkapital 31-12-2021</b>	<b>125.000</b>	<b>1.525.242</b>	<b>1.650.242</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	121.072	35.037
Andre omkostninger til social sikring	2.246	189
	<b>123.318</b>	<b>35.226</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---

## 2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.327	14.107
Andre finansielle omkostninger	173.586	171.171
	<b>181.913</b>	<b>185.278</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	5.945.390	235.340	5.020.018
	<b>5.945.390</b>	<b>235.340</b>	<b>5.020.018</b>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for KLOL ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.181, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 9.120.