

# **Kvist & Jensen Ejendomme ApS**

Søndergade 34, 8370 Hadsten

CVR-nr. 31 06 71 46

## **Årsrapport**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. november 2020.

---

Anders Flensted Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Noter	6
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Kvist & Jensen Ejendomme ApS.

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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 2. november 2020

### **Direktion**

Thomas Hedegaard

### **Bestyrelse**

Jens Aaen  
Bestyrelsesformand

Anders Flensted Nielsen

Johannes Gotlieb Simonsen

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kvist & Jensen Ejendomme ApS Søndergade 34 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 31 06 71 46
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Bestyrelse</b>	Jens Aaen, Bestyrelsesformand Anders Flensted Nielsen Johannes Gotlieb Simonsen
<b>Direktion</b>	Thomas Hedegaard
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	Holdingselskabet A/S

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>998.203</b>	<b>997.027</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-153.846	30.220
<b>Driftsresultat</b>	<b>844.357</b>	<b>1.027.247</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-48.281	-65.633
<b>Resultat før skat</b>	<b>796.076</b>	<b>961.614</b>
Skat af årets resultat	-175.262	-211.554
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>620.814</b>	<b>750.060</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>620.814</b>	<b>750.060</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	750.060
Disponeret fra overført resultat	-379.186	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>620.814</b>	<b>750.060</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	<u>14.126.374</u>	<u>14.280.220</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.126.374</u>	<u>14.280.220</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.126.374</u></b>	<b><u>14.280.220</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	855.913	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>18.953</u>
Tilgodehavender i alt	<u>855.913</u>	<u>18.953</u>
Likvide beholdninger	<u>3.153</u>	<u>711.908</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>859.066</u></b>	<b><u>730.861</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.985.440</u></b>	<b><u>15.011.081</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	4.999.717	5.378.903
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.499.717</b>	<b>5.878.903</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	235.610	260.768
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>235.610</b>	<b>260.768</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	7.382.106	7.594.642
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.382.106	7.594.642
Kortfristet del af langfristet gæld	208.329	199.698
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.027	50.494
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	622.869
Selskabsskat	200.420	196.218
Anden gæld	423.531	190.989
Periodeafgrænsningsposter	29.700	16.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	868.007	1.276.768
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.250.113</b>	<b>8.871.410</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.985.440</b>	<b>15.011.081</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	48.281	65.633
	<b>48.281</b>	<b>65.633</b>
	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2019	13.578.175	13.578.175
<b>Kostpris 30. september 2020</b>	<b>13.578.175</b>	<b>13.578.175</b>
Opskrivninger 1. oktober 2019	702.045	671.825
Årets opskrivning	-153.846	30.220
<b>Opskrivninger 30. september 2020</b>	<b>548.199</b>	<b>702.045</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>14.126.374</b>	<b>14.280.220</b>

Selskabets 2 investeringsejendomme er beliggende Søndergade 34 i Hadsten og Ringvejen 8 i Hadsund. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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 mv.

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, kontor, 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 følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Søndergade 34 i Hadsten, 6,5%, (uændret i forhold til sidste år).  
Ringvejen 8 i Hadsund, 7,0%, (uændret i forhold til sidste år).



## Noter

---

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	500.000	500.000
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2019	5.378.903	4.628.843
Årets overførte overskud eller underskud	-379.186	750.060
	<u><b>4.999.717</b></u>	<u><b>5.378.903</b></u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	0
	<u><b>1.000.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.590.435	7.794.340
Heraf forfalder inden for 1 år	-208.329	-199.698
	<u><b>7.382.106</b></u>	<u><b>7.594.642</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.795.947</u>	<u>6.235.048</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 7,6 mio., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør kr. 14,1 mio.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 200 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kvist & Jensen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

## 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.

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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 sambeskatte 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

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er 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 investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

##### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kvist & Jensen 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 nettorealisationsværdi.

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.