

# **Kvist & Jensen Ejendomme ApS**

Søndergade 34, 8370 Hadsten

CVR-nr. 31 06 71 46

## **Årsrapport**

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. februar 2022.

---

Anders Flensted Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Noter	6
Anvendt regnskabspraksis	8

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 22. november 2021

### **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 2020 - 30. september 2021
<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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>916.542</b>	<b>998.203</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.231.109	-153.846
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-29.355</u>	<u>-48.281</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.343.922</b>	<b>796.076</b>
Skat af årets resultat	<u>49.138</u>	<u>-175.262</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-2.294.784</u></b>	<b><u>620.814</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-2.294.784</u>	<u>-379.186</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-2.294.784</u></b>	<b><u>620.814</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	11.000.000	14.126.374
Materielle anlægsaktiver i alt	11.000.000	14.126.374
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.000.000</b>	<b>14.126.374</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	855.913
Tilgodehavender i alt	0	855.913
Likvide beholdninger	684.751	3.153
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>684.751</b>	<b>859.066</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.684.751</b>	<b>14.985.440</b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	2.704.933	4.999.717
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.204.933</b>	<b>6.499.717</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	235.610
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>235.610</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	7.122.429	7.382.106
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.122.429	7.382.106
Kortfristet del af langfristet gæld	259.677	208.329
Leverandører af varer og tjenesteydelser	154.664	6.026
Gæld til tilknyttede virksomheder	344.507	0
Selskabsskat	186.472	200.420
Anden gæld	378.619	423.532
Periodeafgrænsningsposter	33.450	29.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.357.389	868.007
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.479.818</b>	<b>8.250.113</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.684.751</b>	<b>14.985.440</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	29.355	48.281
	<u><b>29.355</b></u>	<u><b>48.281</b></u>

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	13.578.175	13.578.175
Tilgang i årets løb	104.735	0
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<u><b>13.682.910</b></u>	<u><b>13.578.175</b></u>
Opskrivninger 1. oktober 2020	548.199	702.045
Årets opskrivning	-3.231.109	-153.846
<b>Opskrivninger 30. september 2021</b>	<u><b>-2.682.910</b></u>	<u><b>548.199</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<u><b>11.000.000</b></u>	<u><b>14.126.374</b></u>

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, 7,5%, (6,5% sidste år).

Ringvejen 8 i Hadsund, 8,4%, (7% sidste år).



## Noter

---

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.382.106	7.590.435
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-259.677</u>	<u>-208.329</u>
	<u><b>7.122.429</b></u>	<u><b>7.382.106</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.357.632</u>	<u>5.795.497</u>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 7,1 mio., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør kr. 11 mio.

## 6. Eventualposter

### Sambeskatning

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.

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.

## **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 lejeindtægter, og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt 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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

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

##### **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 acon-to skatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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