

## KJ Ejendomsselskab ApS

Sanatorievej 10  
8600 Silkeborg

CVR-nr. 31 89 48 24

## ÅRSRAPPORT

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 14/12 2022



---

Kaj Johansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse.....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for KJ Ejendomsselskab ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 14/12 2022

**Direktion**



Kaj Johansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i KJ Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KJ Ejendomsselskab ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisorers 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.

Silkeborg, den 14/12 2022

### Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Hjorth  
statsaut. revisor  
mnc15242

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

KJ Ejendomsselskab ApS  
Sanatorievej 10  
8600 Silkeborg

Telefon: 22 11 88 97  
E-mail: kaj@kajo.dk

CVR-nr.: 31 89 48 24  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Kaj Johansen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor  
Kristian Krøjgaard, revisor, cand. merc. aud.

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i eje og udlejning af ejendomme, investering i øvrigt samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2021/22	2020/21 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>261.008</b>	<b>1.014</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-53.950	-52
Andre driftsomkostninger .....	-237.451	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-30.393</b>	<b>962</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-33.287	-96
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-63.680</b>	<b>866</b>
2 Skat af årets resultat.....	-38.700	-186
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-102.380</b>	<b>680</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	500.000	100
Overført resultat.....	-602.380	580
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-102.380</b>	<b>680</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2022	2021 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	4.776.051	5.518
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.776.051</b>	<b>5.518</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.776.051</b>	<b>5.518</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	10.199	13
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>10.199</b>	<b>13</b>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele.....	409.306	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>409.306</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>129.204</b>	<b>176</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>548.709</b>	<b>189</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.324.760</b>	<b>5.707</b>



**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2022	2021 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	1.769.458	2.372
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	500.000	100
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.394.458</b>	<b>2.597</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	330.000	321
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>330.000</b>	<b>321</b>
Prioritetsgæld.....	2.101.854	2.254
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.101.854</b>	<b>2.254</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	152.000	152
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	23.949	25
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	243.839	136
5 Selskabsskat.....	29.700	177
Anden gæld.....	48.960	45
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>498.448</b>	<b>535</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.600.302</b>	<b>2.789</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.324.760</b>	<b>5.707</b>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b> <b>kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo.....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo .....	2.371.838	1.792
Årets resultat.....	-102.380	680
Foreslået udbytte.....	-500.000	-100
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>1.769.458</b>	<b>2.372</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	100.000	0
Foreslået udbytte.....	500.000	100
Udloddet udbytte .....	-100.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>500.000</b>	<b>100</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2.394.458</b>	<b>2.597</b>

## Noter

	2021/22	2020/21 kr. 1.000
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	29.700	177
Regulering af udskudt skat .....	9.000	9
	<u>38.700</u>	<u>186</u>
		<b>Grunde og bygninger</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. juli 2021 .....		6.305.414
Årets tilgang .....		0
Afgang .....		-695.433
		<u>5.609.981</u>
<b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>		<b>5.609.981</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2021 .....		-786.630
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		-47.300
		<u>-833.930</u>
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2022.....</b>		<b>-833.930</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b>		<b>4.776.051</b>
		<u>4.776.051</u>
		<b>Grunde og bygninger</b>
	2022	2021 kr. 1.000
<b>4 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	409.306	0
	<u>409.306</u>	<u>0</u>

## Noter

	2022	2021 kr. 1.000
<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	176.924	22
Skat af årets resultat.....	29.700	177
Sambeskatningsbidrag .....	-176.924	-22
	<b>29.700</b>	<b>177</b>
	<b>29.700</b>	<b>177</b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager herudover kr. 0.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 3.450.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 4.776.051.

Herudover er der til sikkerhed for eventuel gæld til Danske Bank deponeret ejerpantebrev på kr. 1.000.000 i ejendommen Bommen 2, Kjellerup.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for KJ Ejendomsselskab ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen ved udleje af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejemål og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

#### Ejendomsomkostninger (indgår i bruttofortjeneste)

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse af ejendomme og lokaler m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KJ Holding Silkeborg ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

#### Brugstid

Bygninger

50 år

Småaktiver og aktiver med kort levetid, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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