



**Revisionscentret**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandsvej 37  
6270 Tønder  
T 7472 3636  
E toender@revisor.dk  
W www.revisor.dk

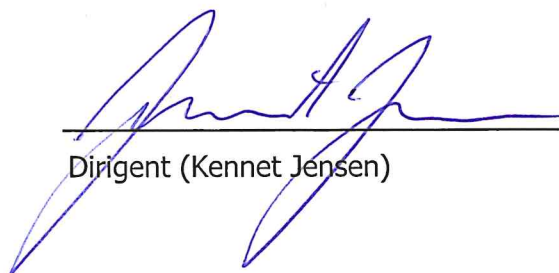
CVR nr 26812372

KJ Ejendomme Toftlund ApS  
Vestergade 19  
6520 Toftlund  
CVR nr. 37 10 97 38

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2022  
(7. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 8 / 5 2023



---

Dirigent (Kennet Jensen)

Tønder  
Ribe  
Aabenraa  
Tinglev  
Padborg  
Haderslev

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

KJ Ejendomme Toftlund ApS  
Vestergade 19  
6520 Toftlund

CVR-nr.: 37 10 97 38  
Stiftet: 25. september 2015  
Hjemsted: Toftlund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## **Direktion**

Kennet Jensen

## **Revisor**

Revisionscentret Tønder/Skærbæk A/S, Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26 81 23 72  
Ribelandevej 37  
6270 Tønder

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KJ Ejendomme Toftlund ApS, Toftlund.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

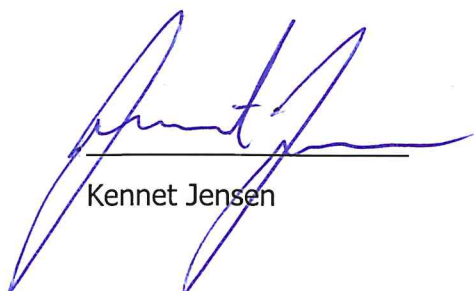
Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen har påset, at selskabet opfylder reglerne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toftlund, den 16. marts 2023

### **Direktionen**



Kennet Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten

## Til den daglige ledelse i KJ Ejendomme Toftlund ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KJ Ejendomme Toftlund ApS for regnskabsåret

1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 16. marts 2023

## Revisionscentret Tønder/Skærbæk

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 81 23 72



Helen Lisby

Registreret revisor  
mne5657

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at købe, sælge og udleje fast ejendom eller hermed beslægtet virksomhed.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **Resultatopgørelsen**

### Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter", "omkostninger til råvarer og hjælpematerialer" samt "andre eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	500.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.
Småanskaffelser under kr. 31.000 (2022)	omkostningsført	0%

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



### 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet med overvejende sandsynlighed 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.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for året 2022

Note		Kr.	Sidste år
	<b>Bruttoresultat</b>	54.131	61.789
	Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-7.915</u>	<u>-10.155</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	46.216	51.634
1.	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-12.919</u>	<u>-16.166</u>
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	33.297	35.468
2.	Skat af årets resultat	<u>-7.303</u>	<u>-7.952</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>25.994</u>	<u>27.516</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Ekstraordinært udbytte	0	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	<u>25.994</u>	<u>27.516</u>
	<b>Disponeret i alt</b>	<u>25.994</u>	<u>27.516</u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
3. Grunde og bygninger	686.948	694.863
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>686.948</u>	<u>694.863</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>686.948</u></u>	<u><u>694.863</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Andre tilgodehavender	<u>412</u>	<u>21.212</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>412</u>	<u>21.212</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>21.130</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>412</u></u>	<u><u>42.342</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>687.360</u></u>	<u><u>737.205</u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	55.764	29.770
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>105.764</u></b>	<b><u>79.770</u></b>
<u>Hensatte forpligtelser</u>		
2. Hensættelser til udskudt skat	<u>3.498</u>	<u>3.169</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
3. Gæld til realkreditinstitutter	<u>487.436</u>	<u>506.949</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>487.436</u></b>	<b><u>506.949</u></b>
3. Kortfristet del af langfristet gæld	19.500	19.500
Kreditinstitutter	4.583	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	51.607	69.560
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>14.973</u>	<u>58.257</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>90.663</u></b>	<b><u>147.317</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>578.099</u></b>	<b><u>654.266</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>687.360</u></b>	<b><u>737.205</u></b>
4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Forslag til udbytte	Overført resultat	Egenkapital i alt
<b>Egenkapital primo</b>	50.000	0	29.770	79.770
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.994</u>	<u>25.994</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>55.764</u>	<u>105.764</u>

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<b><u>Note 1. Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.675	3.990
Renteomkostninger i øvrigt	11.244	12.176
	12.919	16.166

### **Note 2. Skat af årets resultat**

<b>Beregnet skat af årets resultat</b>	6.974	3.938
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	3.498	3.169
<b>Udskudt skat i alt</b>	3.498	3.169
Udskudte skatteforpligtelser primo	-3.169	845
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	329	4.014
<b>Skat af årets resultat</b>	7.303	7.952

### **Note 3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld primo år	Gæld ultimo år	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	526.449	506.936	19.500	407.500
	526.449	506.936	19.500	407.500

#### **Note 4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

##### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 507, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 687.