



KJ Ejendom ApS

**Korskildemark 4
2670 Greve**

CVR-nr. 39 42 04 65

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19. december 2023

Nick Ylsø Aagren Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	9
Balance pr. 30. september 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for KJ Ejendom ApS.

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. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 19. december 2023

Direktion

Nick Ylsø Aagren Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i KJ Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for KJ Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 19. december 2023

AGENDA Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 16 05 65

Zeljko Andjelic
Registreret revisor
MNE-nr. mne34263

Selskabsoplysninger

Selskabet

KJ Ejendom ApS
Korskildemark 4
2670 Greve

CVR-nr.: 39 42 04 65

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Greve

Direktion

Nick Ylsø Aagren Larsen, direktør

Revisor

AGENDA Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Gammeltorv 6
1457 København K

Pengeinstitut

Sparkassen Kronjylland

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Sten Jensen Gruppen A/S

Koncernrapporten for Sten Jensen Gruppen A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Korskildemark 4
2670 Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 26.242, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 69.678.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Ejendom ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter.

Oplysningerne om transaktioner med nærtstående parter begrænses til at omfatte transaktioner, som ikke er på normale markedsvilkår, jf. ÅRL § 98c, stk. 7.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	15-50 år	0-80 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

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

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.

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		72.783	68.417
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-21.056</u>	<u>-21.056</u>
Resultat før finansielle poster		51.727	47.361
Finansielle indtægter		4.277	2.500
Finansielle omkostninger	1	<u>-89.620</u>	<u>-60.622</u>
Resultat før skat		-33.616	-10.761
Skat af årets resultat	2	<u>7.374</u>	<u>2.367</u>
Årets resultat		<u>-26.242</u>	<u>-8.394</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-26.242</u>	<u>-8.394</u>
		<u>-26.242</u>	<u>-8.394</u>

Balance pr. 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>2.717.726</u>	<u>2.738.782</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.717.726</u>	<u>2.738.782</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.717.726</u>	<u>2.738.782</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.265	13.444
Andre tilgodehavender		2.618	1.870
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		24.735	25.821
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.120</u>	<u>4.907</u>
Tilgodehavender		<u>71.738</u>	<u>46.042</u>
Værdipapirer		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Værdipapirer		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Likvide beholdninger		<u>17.744</u>	<u>66.189</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>189.482</u>	<u>212.231</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.907.208</u></u>	<u><u>2.951.013</u></u>

Balance pr. 30. september 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		19.678	45.920
Egenkapital		69.678	95.920
Hensættelse til udskudt skat		114.956	97.595
Hensatte forpligtelser i alt		114.956	97.595
Gæld til realkreditinstitutter		1.567.525	1.617.119
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.567.525	1.617.119
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	73.000	94.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.310	4.970
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.014.041	984.506
Anden gæld		62.698	56.049
Kortfristede gældsforpligtelser		1.155.049	1.140.379
Gældsforpligtelser i alt		2.722.574	2.757.498
Passiver i alt		2.907.208	2.951.013
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		
Oplysning om dagsværdi	8		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	45.920	95.920
Årets resultat	0	-26.242	-26.242
Egenkapital 30. september 2023	50.000	19.678	69.678

Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	29.535	28.674
Andre finansielle omkostninger	<u>60.085</u>	<u>31.948</u>
	<u>89.620</u>	<u>60.622</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-24.735	-25.821
Årets udskudte skat	114.956	97.595
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-97.595</u>	<u>-74.141</u>
	<u>-7.374</u>	<u>-2.367</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2022		2.833.120
Kostpris 30. september 2023		<u>2.833.120</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022		94.338
Årets afskrivninger		<u>21.056</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2023		<u>115.394</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023		<u>2.717.726</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.711.973	1.640.525	73.000	1.297.089
	1.711.973	1.640.525	73.000	1.297.089

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sten Jensen Gruppen A/S (Administrations-selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.641, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 2.718.

Selskabet har stillet en kryds kaution for alt mellemværende med Sparkassen Kronjylland over for Sten Jensen Gruppen A/S.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Selskabet Sten Jensen Gruppen A/S har bestemmende indflydelse i selskabet.

Transaktioner

Oplysningerne om transaktioner med nærtstående parter begrænses til at omfatte transaktioner, som ikke er på normale markedsvilkår, jf. ÅRL § 98c, stk. 7.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Sten Jensen Gruppen A/S

Koncernrapporten for Sten Jensen Gruppen A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Korskildemark 4
2670 Greve

Noter

	<u>2022/2023</u>
8 Oplysning om dagsværdi	kr.
Værdipapir	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>100.000</u>

Værdipapir under omsætningsaktiver består af garantindsud i banker, der er indregnet til balancedagens kursværdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Nick Ylsø Aagren Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nick Ylsø Aagren Larsen

Direktør

ID: 5d23d511-7015-4938-b8c7-184b19fe89f1

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 11:46:03

Underskrevet med MitID



Zeljko Andjelic

Navnet returneret af dansk MitID var:

Zeljko Andjelic

Revisor

ID: 64de1962-10ef-44c3-bd74-28e32e54e4c5

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 12:52:11

Underskrevet med MitID



Nick Ylsø Aagren Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nick Ylsø Aagren Larsen

Dirigent

ID: 5d23d511-7015-4938-b8c7-184b19fe89f1

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 19:17:55

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e9d1c1HKHRy251443589

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.