

K.J. Ejendomme ApS

Moselund 3
4593 Eskebjerg

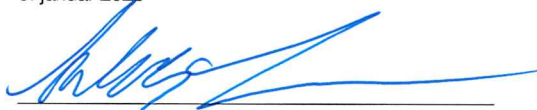
CVR.nr.: 39 58 73 35

ÅRSRAPPORT 2021/2022

Regnskabsperiode: 1/7 2021 - 30/6 2022

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
6. januar 2023



Boet efter Kurt Christian Jensen ved Klaus Christian Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/7 2021 - 30/6 2022	10.
Balance pr. 30/6 2022	11.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

K.J. Ejendomme ApS
Moselund 3
4593 Eskebjerg

CVR.nr.: 39 58 73 35
E-mail: kje30530888@gmail.com

Regnskabsperiode: 1/7 2021 - 30/6 2022

Stiftelsesdato: 15/5 2018

Direktion

Boet efter Kurt Christian Jensen ved Klaus Christian Jensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for K.J. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Flair Regnskab & Revision ApS
Industri Vest 8
4293 Dianalund

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Eskebjerg, den 6. januar 2023

Direktion



Boet efter Kurt Christian Jensen ved Klaus Christian Jensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er opførelse og udlejning af ejendomme og enhver hermed forbunden virksomhed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et overskud.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2021/2022 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver 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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	20-25 år	40-70 %
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	3- 5 år	0 %

Tilgodehavender

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

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver 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 æn-

Anvendt regnskabspraksis

dringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/7 2021 - 30/6 2022

Note		<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	255.229	212.098
1	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-110.118</u>	<u>-84.318</u>
	RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	145.111	127.780
	Andre finansielle omkostninger	<u>-252.353</u>	<u>-200.145</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-107.242	-72.365
2	Skat af årets resultat	<u>23.289</u>	<u>15.884</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-83.953</u>	<u>-56.481</u>
	 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	<u>-83.953</u>	<u>-56.481</u>
	I ALT	<u>-83.953</u>	<u>-56.481</u>

Balance pr. 30/6 2022
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Grunde og bygninger	9.492.986	6.296.771
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	31.667	0
Materielle anlægsaktiver i alt	9.524.653	6.296.771
ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.524.653	6.296.771
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	334.360	166.133
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.875	0
Udskudt skatteaktiver	68.570	45.281
Tilgodehavender i alt	409.805	211.414
Likvide beholdninger	248	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	410.053	211.414
AKTIVER I ALT	9.934.706	6.508.185

Balance pr. 30/6 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
Virksomhedskapital	123.289	123.289
Reserve for opskrivninger	77.711	77.711
Overført resultat	-244.664	-160.711
EGENKAPITAL I ALT	-43.664	40.289
3 Anden langfristet gæld	623.217	702.506
Langfristede gældsforpligtelser i alt	623.217	702.506
3 Kortfristet del af langfristet gæld	79.000	79.000
Gæld til pengeinstitutter	4.073.483	3.557.706
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.139.139	203.926
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	962.460	896.321
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.097.287	1.011.687
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	3.784	16.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.355.153	5.765.390
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	9.978.370	6.467.896
PASSIVER I ALT	9.934.706	6.508.185
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst

Regulering af udskudt skat (indtægt)

<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
0	0
-23.289	-15.884
<u>-23.289</u>	<u>-15.884</u>

Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser

Anlægslån bank Istedbjergvej 39

Gæld i alt

Kortfristet del (1. års afdrag)

Langfristet gæld

Heraf forfalder efter mere end 5 år

<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
<u>702.217</u>	<u>781.506</u>
702.217	781.506
-79.000	-79.000
<u>623.217</u>	<u>702.506</u>
<u>0</u>	<u>400.000</u>

Note 4 - Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit Realkredit A/S, er der pant i ejendommen Istedbjergvej 39 pr. t.kr. 2.890.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord, er der pant i ejendommen Industrivej 16 på t.kr. 1.150, ejendommen Industrivej 2 på t.kr. 2.000, Nikolinevej 2 på t.kr. 330, Bakken 11 på t.kr. 1.000 samt Tingvejen 5 på t.kr. 1.000