

## **K.J. Ejendomme ApS**

Moselund 3  
4593 Eskebjerg

CVR.nr.: 39 58 73 35

### **ÅRSRAPPORT 2022/2023**

Regnskabsperiode: 1/7 2022 - 30/6 2023

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
21. december 2023

Klaus Christian Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/7 2022 - 30/6 2023	10.
Balance pr. 30/6 2023	11.
Noter	13.

Addo Sign identifikationsnummer: 68a325c3-aff0-4804-9744-425bebfa488e

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K.J. Ejendomme ApS  
Moselund 3  
4593 Eskebjerg

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

Regnskabsperiode: 1/7 2022 - 30/6 2023

Stiftelsesdato: 15/5 2018

### Direktion

Klaus Christian Jensen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 21. december 2023

### Direktion

.....  
Klaus Christian Jensen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt resultat.

### 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 2022/2023 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjenester ved salg af anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### 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 poster 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 nettorealisationseværdi 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
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 nominal 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.

### 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 skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

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

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

## Resultatopgørelse 1/7 2022 - 30/6 2023

Note	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.395.490</b>	<b>255.229</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-97.072</u>	<u>-110.118</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>1.298.418</b>	<b>145.111</b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-222.375</u>	<u>-252.353</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.076.043</b>	<b>-107.242</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-237.535</u>	<u>23.289</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>838.508</u></b>	<b><u>-83.953</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>838.508</u>	<u>-83.953</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>838.508</u></b>	<b><u>-83.953</u></b>

Addo Sign identifikationsnummer: 68a325c3-aff0-4804-9744-425bebfa488e

**Balance pr. 30/6 2023**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Grunde og bygninger	8.263.721	9.492.986
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>19.000</u>	<u>31.667</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.282.721</u></b>	<b><u>9.524.653</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>8.282.721</u></b>	<b><u>9.524.653</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	238.961	334.360
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	466.496	6.875
Udskudt skatteaktiv	0	68.570
Andre tilgodehavender	<u>9.646</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>715.103</u></b>	<b><u>409.805</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>248</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>715.103</u></b>	<b><u>410.053</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>8.997.824</u></b>	<b><u>9.934.706</u></b>

Addo Sign identifikationsnummer: 68a325c3-aff0-4804-9744-425bebfa488e

**Balance pr. 30/6 2023**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
Virksomhedskapital	123.289	123.289
Reserve for opskrivninger	77.711	77.711
Overført resultat	593.844	-244.664
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>794.844</b>	<b>-43.664</b>
<b>2</b> Udskudt skat	99.335	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>99.335</b>	<b>0</b>
<b>3</b> Gæld til kreditinstitutter	544.198	623.217
Skyldig selskabsskat	72.693	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>616.891</b>	<b>623.217</b>
<b>3</b> Kortfristet del af langfristet gæld	79.000	79.000
Gæld til kreditinstitutter	5.285.416	4.073.483
Leverandører af varer og tjenesteydelser	158.573	2.139.139
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	957.269	962.460
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.006.496	2.097.287
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	0	3.784
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.486.754</b>	<b>9.355.153</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>8.103.645</b>	<b>9.978.370</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.997.824</b>	<b>9.934.706</b>
<b>4</b> Eventualforpligtelser		
<b>5</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

Addo Sign identifikationsnummer: 68a325c3-aff0-4804-9744-425bebfa488e

## NOTER

<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ikke udbetalt løn i året.

<b>Note 2 - Skat</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	69.630	0
Regulering af udskudt skat	<u>167.905</u>	<u>-23.289</u>
	<b>237.535</b>	<b>-23.289</b>

<b>Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Anlægs lån bank Istedbjergvej 39	<u>623.198</u>	<u>702.217</u>
Gæld i alt	623.198	702.217
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-79.000</u>	<u>-79.000</u>
Langfristet gæld	<b>544.198</b>	<b>623.217</b>

<b>Note 4 - Eventualforpligtelser</b>
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.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord, er der pant i ejendommen Industrivej 2, Nikolinevej 2, Bakken 11 samt Tingvejen 5.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere



**Klaus Christian Jensen**  
5b86b446-c1a5-44b3-89a0-c9f95abbb3f0 2023-12-21 23:02:55Z

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 for KJ. Ejendomme ApS (1).pdf	Nærværende dokument
Generalforsamlingsreferat til Årsrapport for 2023 for KJ. Ejendomme ApS.pdf	
Bilag til oplysningsskema 2023 for KJ. Ejendomme ApS (1).pdf	

Addo Sign identifikationsnummer: 68a325c3-aff0-4804-9744-425bebfa488e



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.