

# KJ Ejendomsinvest ApS

Vilsundvej 15, 7950 Erslev  
CVR-nr. 40 53 18 90

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.05.24

Jens Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

KJ Ejendomsinvest ApS  
Vilsundvej 15  
7950 Erslev  
Danmark  
Hjemsted: Morsø  
CVR-nr.: 40 53 18 90  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jens Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for KJ Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Erslev, den 22. april 2024

**Direktionen**

Jens Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i KJ Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 22. april 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Troels Nørgaard Ifversen

Reg. revisor  
MNE-nr. mne2501

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive udlejningsvirksomhed samt al virksomhed som er beslægtet hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -28.081 mod DKK -142.983 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.462.336.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>451.966</b>	<b>295.688</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-206.381	-261.238
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>245.585</b>	<b>34.450</b>
1 Finansielle indtægter	8.093	7.266
2 Finansielle omkostninger	-289.003	-224.351
<b>Resultat før skat</b>	<b>-35.325</b>	<b>-182.635</b>
Skat af årets resultat	7.244	39.652
<b>Årets resultat</b>	<b>-28.081</b>	<b>-142.983</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-28.081	-142.983
<b>I alt</b>	<b>-28.081</b>	<b>-142.983</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	7.063.055	6.981.094
	Produktionsanlæg og maskiner	769.056	902.333
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.832.111</b>	<b>7.883.427</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.832.111</b>	<b>7.883.427</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	78.016	293.861
	Tilgodehavende selskabsskat	85.740	78.087
	Andre tilgodehavender	6.000	6.000
	Periodeafgrænsningsposter	163.023	278.774
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>332.779</b>	<b>656.722</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>332.779</b>	<b>656.722</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.164.890</b>	<b>8.540.149</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.422.336	2.450.417
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.462.336</b>	<b>2.490.417</b>
	Hensættelser til udskudt skat	135.876	57.380
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>135.876</b>	<b>57.380</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.373.845	2.415.554
3	Deposita	230.000	230.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.603.845</b>	<b>2.645.554</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	82.916	122.601
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.703.211	3.020.996
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.691	31.639
	Gæld til tilknyttede virksomheder	30.791	19.678
	Anden gæld	130.224	151.884
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.962.833</b>	<b>3.346.798</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.566.678</b>	<b>5.992.352</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.164.890</b>	<b>8.540.149</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	40.000	2.450.417	2.490.417
Forslag til resultatdisponering	0	-28.081	-28.081
Saldo pr. 31.12.23	40.000	2.422.336	2.462.336

	2023 DKK	2022 DKK
--	-------------	-------------

### 1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.093	7.266
I alt	8.093	7.266

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	71	43.592
Renteomkostninger i øvrigt	287.411	172.219
Øvrige finansielle omkostninger	1.521	8.540
Øvrige finansielle omkostninger	288.932	180.759
I alt	289.003	224.351

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	82.916	2.042.181	2.456.761	2.538.155
Deposita	0	230.000	230.000	230.000
I alt	82.916	2.272.181	2.686.761	2.768.155

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på henholdsvis 10-49 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 3.679.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KJ Holding, Sundby ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og renter. Hæftelsens samlede størrelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.525 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.063.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 900, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.063. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.DKK 900 til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 2.703 er der givet virksomhedspant omfattende driftsmateriel. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 769.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle og finansielle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme og driftsmidler indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0-50%
Produktionsanlæg og maskiner	5-7	0-45%

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger og produktionsanlæg og maskiner.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.