

K.E.J.S. Holding ApS

**Havneparken 14B, 3.
7100 Vejle**

CVR-nr. 40 94 38 89

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3. juli 2023

Preben Lund
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	8
Balance 30. april	9
Egenkapitalopgørelse	13
Anvendt regnskabspraksis	14
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for K.E.J.S. Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. juli 2023

Direktion

Morten Hansen
direktør

Bestyrelse

Preben Thorius Lund
formand

Morten Hansen

Lotte Preisler

Julie Preisler Hansen

Katrine Preisler Hansen

Sofie Preisler Hansen

Emilie Preisler Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K.E.J.S. Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K.E.J.S. Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vor revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 3. juli 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30224

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.E.J.S. Holding ApS
Havneparken 14B, 3.
7100 Vejle

CVR-nr.: 40 94 38 89

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Preben Thorius Lund, formand
Morten Hansen
Lotte Preisler
Julie Preisler Hansen
Katrine Preisler Hansen
Sofie Preisler Hansen
Emilie Preisler Hansen

Direktion

Morten Hansen, direktør

Tilknyttede virksomheder

Tirsbæk Bakker A/S, CVR-nr.: 30 69 69 80
Katrinelund A/S, CVR-nr.: 30 69 26 91
Astrids Have ApS, CVR-nr.: 40 06 59 03

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal			
Resultat			
Bruttofortjeneste	18.535	13.227	14.137
Resultat før finansielle poster	20.782	13.168	14.137
Årets resultat	16.419	11.079	15.409
Balance			
Balancesum	247.598	208.748	173.143
Egenkapital	132.644	116.479	110.359
Nøgletal			
Afkastningsgrad	9,1%	6,9%	8,6%
Soliditetsgrad	53,6%	55,8%	63,7%
Forrentning af egenkapital	13,2%	9,8%	15,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

K.E.J.S. Holding ApS' formål er at eje kapitalandele og dermed beslægtet investeringsvirksomhed.

Tirsbæk Bakker A/S' og Katrinelund A/S' formål er udstykning samt projektudvikling, herunder køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Astrids Have ApS' formål er at forestå opførelse af tæt/lav boligbyggeri i Tirsbæk Bakker.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt resultatet af koncernens aktiviteter for regnskabsåret 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 16.419.320, og koncernens balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 132.644.328.

Årets resultat er i overensstemmelse med de forventninger der var til koncernens ved årets begyndelse, og anses for at være tilfredsstillende.

For det kommende år forventes der ligeledes et overskud på kr. 4 - 8 kr. mio.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23 kr.	2021/22 kr.	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		18.535.398	13.226.869	-72.740	-57.121
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-295.812	-59.043	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.542.685	0	0	0
Resultat før finansielle poster		20.782.271	13.167.826	-72.740	-57.121
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	0	0	15.386.665	9.695.545
Andre finansielle indtægter	4	480.806	1.409.649	1.837.288	1.900.059
Finansielle omkostninger	5	-194.804	-355.126	-436.186	-14.800
Resultat før skat		21.068.273	14.222.349	16.715.027	11.523.683
Skat af årets resultat	6	-4.648.953	-3.143.797	-295.707	-404.054
Årets resultat		16.419.320	11.078.552	16.419.320	11.119.629
Forslag til resultatdisponering					
Foreslået udbytte		260.000	254.000	260.000	254.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	14.886.665	4.695.545
Overført resultat		16.159.320	10.824.552	1.272.655	6.170.084
		16.419.320	11.078.552	16.419.320	11.119.629

Balance 30. april

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23 kr.	2021/22 kr.	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	7	114.800.000	11.699.999	0	0
Grunde og bygninger	8	2.233.581	2.481.757	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	8	21.527.439	49.505.899	0	0
Materielle anlægsaktiver		138.561.020	63.687.655	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	85.831.722	69.945.057
Finansielle anlægsaktiver		0	0	85.831.722	69.945.057
Anlægsaktiver i alt		138.561.020	63.687.655	85.831.722	69.945.057
Jord, byggegrunde og boliger under opførelse		70.435.242	97.818.327	0	0
Varebeholdninger		70.435.242	97.818.327	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		245.960	460.949	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	39.518.742	25.490.411
Andre tilgodehavender		927.177	3.498.273	0	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	3.361.661	2.475.284
Periodeafgrænsningsposter		147.424	0	0	0
Tilgodehavender		1.320.561	3.959.222	42.880.403	27.965.695

Balance 30. april (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.	kr.	kr.
Aktiver					
Værdipapirer	10	<u>21.988.903</u>	<u>22.260.216</u>	<u>21.988.903</u>	<u>22.260.216</u>
Værdipapirer		<u>21.988.903</u>	<u>22.260.216</u>	<u>21.988.903</u>	<u>22.260.216</u>
Likvide beholdninger		<u>15.291.789</u>	<u>21.022.559</u>	<u>5.952.468</u>	<u>105.845</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>109.036.495</u>	<u>145.060.324</u>	<u>70.821.774</u>	<u>50.331.756</u>
Aktiver i alt		<u>247.597.515</u>	<u>208.747.979</u>	<u>156.653.496</u>	<u>120.276.813</u>

Balance 30. april

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23 kr.	2021/22 kr.	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	34.741.722	19.855.057
Overført resultat		131.384.328	115.225.008	96.642.606	95.369.951
Foreslået udbytte for regn- skabsåret		260.000	254.000	260.000	254.000
Egenkapital		132.644.328	116.479.008	132.644.328	116.479.008
Minoritetsinteresser		0	952.364	0	0
Hensættelse til udskudt skat		1.256.044	264.459	0	0
Andre hensættelser	11	19.373.501	17.065.813	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		20.629.545	17.330.272	0	0
Deposita		2.630.525	1.005.195	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	2.630.525	1.005.195	0	0
Kreditinstitutter		75.535.508	23.060.568	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		957.771	17.071.567	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.312.814	27.334.271	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	20.390.137	0
Selskabsskat		3.606.531	2.744.532	3.606.531	2.744.532
Anden gæld		2.280.493	2.770.202	12.500	1.053.273
Kortfristede gældsforpligtelser		91.693.117	72.981.140	24.009.168	3.797.805
Gældsforpligtelser i alt		94.323.642	73.986.335	24.009.168	3.797.805

Balance 30. april (fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.	kr.	kr.
Passiver					
Passiver i alt		<u>247.597.515</u>	<u>208.747.979</u>	<u>156.653.496</u>	<u>120.276.813</u>
Eventualforpligtelser	13				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virk- somheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	1.000.000	115.225.008	254.000	116.479.008
Betalt ordinært udbytte	0	0	-254.000	-254.000
Årets resultat	0	16.159.320	260.000	16.419.320
Egenkapital 30. april 2023	1.000.000	131.384.328	260.000	132.644.328

Moderselskab

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	1.000.000	19.855.057	95.369.951	254.000	116.479.008
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-254.000	-254.000
Årets resultat	0	14.886.665	1.272.655	260.000	16.419.320
Egenkapital 30. april 2023	1.000.000	34.741.722	96.642.606	260.000	132.644.328

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.E.J.S. Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i 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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden KEJS Holding ApS og dattervirksomheder, hvori KEJS Holding ApS direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Ved salg af boliger/grunde og tjenesteydelser indregnes nettoomsætning, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder byggeomkostninger og omkostninger til byggemodning mv, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Skat af årets resultat

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.

Koncernen er sambeskattet. Selskabsskatten fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

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

Materielle anlægsaktiver under opførelse omfatter investeringsejendomme under opførelse. Finansielle omkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af investeringsejendomme indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

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

Øvrige bygninger

10 år

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering. Dagsværdierne er baseret på henholdsvis en afkastbaseret model, samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen. Såfremt ejendommene er sat til salg, indregnes ejendommene til forventet salgspris.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme. Regulering af investeringsjendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommen skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, som indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Beholdning af byggegrunde og boliger måles ved anskaffelse til kostpris. Kostprisen opgøres som anskaffelsessummen samt afholdte omkostninger til byggemodning. Finansieringsudgifter indgår ikke i kostprisen. Nettorealisationsværdien opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg på et normal marked med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til færdiggørelse af boligveje og fællesarealer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

K.E.J.S. Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisationværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
5 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	390.137	0
Andre finansielle omkostninger	194.804	355.126	46.049	14.800
	<u>194.804</u>	<u>355.126</u>	<u>436.186</u>	<u>14.800</u>
6 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.657.368	2.879.338	295.707	404.054
Årets udskudte skat	991.585	264.459	0	0
	<u>4.648.953</u>	<u>3.143.797</u>	<u>295.707</u>	<u>404.054</u>

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2022	11.700.000
Tilgang i årets løb	51.051.416
Overførsler i årets løb	49.505.899
Kostpris 30. april 2023	<u>112.257.315</u>
Værdireguleringer 1. maj 2022	0
Årets værdireguleringer	2.542.685
Værdireguleringer 30. april 2023	<u>2.542.685</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>114.800.000</u>
Finansielle omkostninger indregnet i kostprisen	<u>3.414.783</u>

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkast krav på 4,50%.

Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, relevant for boligejendommenes beliggenhed.

Driftsomkostninger udgør ca. 20% af lejeindtægterne. Der er korrigeret for skønsmessig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, der ved vurdering af dagsværdien er uvæsentlige.

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. maj 2022	2.481.757	49.505.899
Tilgang i årets løb	0	21.527.439
Overførsler i årets løb	0	-49.505.899
Kostpris 30. april 2023	<u>2.481.757</u>	<u>21.527.439</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022	0	0
Årets afskrivninger	<u>248.176</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	<u>248.176</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>2.233.581</u>	<u>21.527.439</u>

Noter

	Moderselskab	
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2022	50.090.000	41.090.000
Tilgang i årets løb	1.000.000	10.000.000
Afgang i årets løb	0	-1.000.000
Kostpris 30. april 2023	<u>51.090.000</u>	<u>50.090.000</u>
Værdireguleringer 1. maj 2022	19.855.057	15.159.512
Årets resultat	15.434.301	9.754.588
Udbytte modtaget	-500.000	-5.000.000
Afskrivning på goodwill	-47.636	-59.043
Værdireguleringer 30. april 2023	<u>34.741.722</u>	<u>19.855.057</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023	<u>85.831.722</u>	<u>69.945.057</u>

Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Tirsbæk Bakker A/S	Vejle	100%
Katrinelund A/S	Vejle	100%
Astrids Have ApS	Vejle	100%

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
10 Værdipapirer				
Porteføljeaktier til dagsværdi	<u>21.988.903</u>	<u>22.260.216</u>	<u>21.988.903</u>	<u>22.260.216</u>
	<u>21.988.903</u>	<u>22.260.216</u>	<u>21.988.903</u>	<u>22.260.216</u>

Værdiregulering ført via resultatopgørelse kr. 217.021 i 2022/23 (kr. 102.037 i 2021/22).

11 Andre hensættelser

Saldo primo 1. maj 2022	17.065.813	0	0	0
Hensat i året	<u>2.307.688</u>	<u>17.065.813</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo 30. april 2023	<u>19.373.501</u>	<u>17.065.813</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

12 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	<u>1. maj 2022</u>	<u>30. april 2023</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Deposita	<u>1.005.195</u>	<u>2.630.525</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.005.195</u>	<u>2.630.525</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

13 Eventualforpligtelser

K.E.J.S. Holding ApS har afgivet selvskyldnerkautioner for datterselskabers engagementer med pengeinstitutter. Samlet andrager kreditterne pr. 30/4 2023 kr. 75,5 mio.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør tDKK 3.607. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs skatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter har Astrids Have A/S givet pant i investeringsejendomme. Den bogførte værdi heraf udgør pr. 30. april 2023 t.kr. 114.800.

15 Nærtstående parter

Preben Thorius Lund, Havneparken 10b, 3.tv, 7100 Vejle, bestyrelsesformand
Morten Hansen, Kystager 22, 7120 Vejle Øst, bestyrelsesmedlem
Lotte Preisler, Kystager 22, 7120 Vejle Øst, bestyrelsesmedlem
Julie Preisler Hansen, Hans Broges Gade 12. 1.th, 8000 Århus C, bestyrelsesmedlem
Katrine Preisler Hansen, Hans Broges Gade 12. 3.th, 8000 Århus C, bestyrelsesmedlem
Sofie Preisler Hansen, Skt. Pauls Gade 7b, 4., 8000 Århus C, bestyrelsesmedlem
Emilie Preisler Hansen, Kystager 22, 7120 Vejle Øst, bestyrelsesmedlem