



**Revisionskontoret i Horsens**  
**REGISTREREDE REVISORER**

*Kjærs Ejendomsudlejning ApS  
Bækvej 69  
8700 Horsens*

*CVR-nummer: 41 30 11 39*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2023 til 31. december 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/5 - 2024

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Kjærs Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22/5 - 2024

### **Direktion**

Allan Kjær Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Kjærs Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kjærs Ejendomsudlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 22/5 - 2024

## REVISIONSKONTORET I HORSENS

CVR 27607764

Kasper Enemark  
Registreret Revisor, FDR  
MNE nr.: 17995

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Kjærs Ejendomsudlejning ApS  
Bækvej 69  
8700 Horsens

Telefon: 40 26 36 58  
E-mail: mail@festgaarden.dk  
CVR-nr.: 41 30 11 39  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Allan Kjær Andersen

**Revisor**

Revisionskontoret i Horsens  
Sønderbrogade 43  
8700 Horsens

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Usædvanlige forhold**

Ingen usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat i det kommende regnskabsår uden særlige forudsætninger eller usikre faktorer.

### **Særlige forretningsmæssige og finansielle risici**

Der har i regnskabsåret ikke været særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

### **Fravalg af revision**

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Kjærs Ejendomsudlejning ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 tilbageførslers 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	85 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 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 ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 1000 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>952.794</b>	<b>858</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	- 59.900	- 59
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>892.894</b>	<b>799</b>
Andre finansielle omkostninger.....	- 729.133	- 727
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>163.761</b>	<b>72</b>
Skat af årets resultat.....	- 36.027	- 22
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>127.734</b>	<b>50</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	127.734	50
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>127.734</b>	<b>50</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022 1000 kr.
Domicil ejendomme .....	19.804.430	19.248
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>19.804.430</b>	<b>19.248</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>19.804.430</b>	<b>19.248</b>
Andre tilgodehavender .....	0	403
Udskudt skatteaktiv .....	70.237	107
Periodeafgrænsningsposter .....	10.494	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>80.731</b>	<b>510</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>69</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>80.731</b>	<b>579</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>19.885.161</b>	<b>19.827</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022 1000 kr.
Selskabskapital .....	40.000	40
Overført resultat.....	- 277.651	- 406
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>- 237.651</b>	<b>- 366</b>
Prioritetsgæld.....	11.792.343	12.437
Kreditinstitutter.....	5.072.417	5.257
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>16.864.760</b>	<b>17.694</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	920.405	897
Kreditinstitutter.....	181.447	2
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	596.022	563
Anden gæld.....	905.055	424
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	655.123	613
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.258.052</b>	<b>2.499</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>20.122.812</b>	<b>20.193</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>19.885.161</b>	<b>19.827</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

		2023	2022 1000 kr.
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....		<u>0</u>	<u>0</u>
		Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>	Primo		
Virksomhedskapital .....	40.000	0	40.000
Overført resultat.....	- 405.385	127.734	- 277.651
	<u>- 365.385</u>	<u>127.734</u>	<u>- 237.651</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	13.075.287	12.437.444	645.101
Kreditinstitutter .....	5.515.630	5.347.721	275.304
	<u>18.590.917</u>	<u>17.785.165</u>	<u>920.405</u>
			<u>13.115.818</u>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>			
Ingen sådanne			
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Der er ydet pant for i alt nom. 15.850 tkr. i materielle anlægsaktiver med en bogført værdi på i alt 19.804 tkr.			

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Allan Kjær Andersen (CPR valideret)

### Direktør

På vegne af: Allan Kjær Andersen

Serienummer: 0965b59d-bc37-408b-a1e7-27dc233523ab

IP: 77.215.xxx.xxx

2024-05-23 04:59:16 UTC



## Kasper Enemark (CVR valideret)

AA REVISIONSANPARTSSELSKABET CVR: 27607764

### Registreret revisor

På vegne af: Revisionskontoret i Horsens

Serienummer: 7a5a0c67-b205-4f11-b0cf-eeeed8457dda

IP: 178.155.xxx.xxx

2024-05-23 07:22:59 UTC



## Allan Kjær Andersen (CPR valideret)

### Dirigent

På vegne af: Allan Kjær Andersen

Serienummer: 0965b59d-bc37-408b-a1e7-27dc233523ab

IP: 62.66.xxx.xxx

2024-05-23 13:20:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: TXSK7-GIK06-WTV8L-V38IY-UDCUQ-KK401

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**