

# **K&J Ejendomsselskab A/S**

Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 42 22 85 08

## **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2024.

---

Thomas Hedegaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	8

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for K&J Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsrapport for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 30. januar 2024

### **Direktion**

Lasse Kirkegaard Nejsum

### **Bestyrelse**

Finn Jensen Vammen, formand

Lasse Kirkegaard Nejsum

Thomas Hedegaard

Anders Flensted Nielsen

Jonas Bødker-Iversen

Jacob Vinther Kvist

Ruben Stæhr

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K&J Ejendomsselskab A/S Tronholmen 3 8960 Randers SØ  CVR-nr.: 42 22 85 08 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Finn Jensen Vammen, formand Lasse Kirkegaard Nejsum Thomas Hedegaard Anders Flensted Nielsen Jonas Bødker-Iversen Jacob Vinther Kvist Ruben Stæhr
<b>Direktion</b>	Lasse Kirkegaard Nejsum
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland
<b>Modervirksomhed</b>	Ejendomsselskab Holding ApS

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>67.438</b>	<b>51.323</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-156.720	-64.014
<b>Resultat før skat</b>	<b>-89.282</b>	<b>-12.691</b>
Skat af årets resultat	19.606	2.772
<b>Årets resultat</b>	<b>-69.676</b>	<b>-9.919</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-69.676	-9.919
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-69.676</b>	<b>-9.919</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	4.939.458	4.939.458
Materielle anlægsaktiver i alt	4.939.458	4.939.458
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.939.458</b>	<b>4.939.458</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.325
Udskudte skatteaktiver	22.930	3.324
Periodeafgrænsningsposter	5.271	5.272
Tilgodehavender i alt	28.201	11.921
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>28.201</b>	<b>11.921</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.967.659</b>	<b>4.951.379</b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	206.718	276.394
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>606.718</b>	<b>676.394</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	4.155.179	4.246.389
Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.179	23.088
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	175.000	0
Anden gæld	6.583	5.508
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.360.941	4.274.985
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.360.941</b>	<b>4.274.985</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.967.659</b>	<b>4.951.379</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 3 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	400.000	276.394	676.394
Årets overførte overskud eller underskud	0	-69.676	-69.676
	<b>400.000</b>	<b>206.718</b>	<b>606.718</b>



## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er opførelse og senere udlejning af en kontorejendom.

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2023 på 4.939 t.kr.

### 3. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskab Holding ApS, CVR-nr. 42226491, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K&J Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen samt administration.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteudgifter.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K&J Ejendomsselskab A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

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