

# Århus Jorder Ejendom ApS

Roskildevej 522, 2605 Brøndby  
CVR-nr. 42 91 71 84

## Årsrapport for regnskabsåret 01.09.22 - 31.08.23

---

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

---

---

**Selskabet**

---

Århus Jorder Ejendom ApS  
Roskildevej 522  
2605 Brøndby  
Danmark  
Hjemsted: Brøndby  
CVR-nr.: 42 91 71 84  
Regnskabsår: 01.09 - 31.08

---

**Direktion**

---

Direktør Kjell Pierre Niclas Conradsson

---

**Bestyrelse**

---

Formand Henry Jarl-Erik Jarlsson  
Bestyrelsesmedlem Ola Jan-Arvid Jarlsson  
Bestyrelsesmedlem Assar Karl Johan Jarlsson

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Kinnarps AB, Sverige

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.22 - 31.08.23 for Århus Jorder Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.22 - 31.08.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 24. november 2023

### **Direktionen**

Kjell Pierre Niclas Conradsson  
Direktør

### **Bestyrelsen**

Henry Jarl-Erik Jarlsson  
Formand

Ola Jan-Arvid Jarlsson  
Bestyrelsesmedlem

Assar Karl Johan Jarlsson  
Bestyrelsesmedlem

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Århus Jorder Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Århus Jorder Ejendom ApS for regnskabsåret 01.09.22 - 31.08.23 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.

Søborg, den 24. november 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Lundqvist  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne19740

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og investere i ejendomme samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

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

Resultatopgørelsen for perioden 01.09.22 - 31.08.23 udviser et resultat på DKK -617.668 mod DKK -190.324 for perioden 01.09.21 - 31.08.22. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   |   | 2022/23<br>DKK  | 2021/22<br>DKK  |
|--|---|-----------------|-----------------|
|  | <b>Bruttoresultat</b>                             | <b>-258.439</b> | <b>151.518</b>  |
|  | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -385.155        | -392.592        |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>-643.594</b> | <b>-241.074</b> |
| 1                                      | Finansielle omkostninger                          | -148.288        | -2.950          |
|  | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>-791.882</b> | <b>-244.024</b> |
| 2                                      | Skat af årets resultat                            | 174.214         | 53.700          |
|  | <b>Årets resultat</b>                             | <b>-617.668</b> | <b>-190.324</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |   |                 |                 |
|  | Overført resultat                                 | -617.668        | -190.324        |
|  | <b>I alt</b>                                      | <b>-617.668</b> | <b>-190.324</b> |

| <b>AKTIVER</b> |   | 31.08.23          | 31.08.22          |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
|                |   | DKK               | DKK               |
| Note           |   |                   |                   |
|                | Grunde og bygninger                         | 12.431.031        | 12.816.186        |
| <b>3</b>       | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>12.431.031</b> | <b>12.816.186</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>12.431.031</b> | <b>12.816.186</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 36.844            | 36.844            |
|                | Udskudt skatteaktiv                         | 294.621           | 120.407           |
|                | Andre tilgodehavender                       | 69.228            | 0                 |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>400.693</b>    | <b>157.251</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>400.693</b>    | <b>157.251</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>12.831.724</b> | <b>12.973.437</b> |



| <b>PASSIVER</b>                              |  | 31.08.23          | 31.08.22          |
|--|--|-------------------|-------------------|
|  |  | DKK               | DKK               |
| Note   |  |                   |                   |
| Selskabskapital                              |  | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                            |  | 7.104.839         | 7.722.507         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |  | <b>7.144.839</b>  | <b>7.762.507</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |  | 28.231            | 23.895            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            |  | 5.586.683         | 5.095.753         |
| Selskabsskat                                 |  | 71.971            | 32.670            |
| Anden gæld                                   |  | 0                 | 58.612            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |  | <b>5.686.885</b>  | <b>5.210.930</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |  | <b>5.686.885</b>  | <b>5.210.930</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                        |  | <b>12.831.724</b> | <b>12.973.437</b> |

4 Eventualforpligtelser

## Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.09.22 - 31.08.23 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.09.22                           | 40.000          | 7.722.507         | 7.762.507         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -617.668          | -617.668          |
| Saldo pr. 31.08.23                           | 40.000          | 7.104.839         | 7.144.839         |

|  | 2022/23 | 2021/22 |
|--|---------|---------|
|  | DKK     | DKK     |

### 1. Finansielle omkostninger

|  |         |       |
|--|---------|-------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 146.075 | 2.950 |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 2.213   | 0     |
| I alt  | 148.288 | 2.950 |

### 2. Skat af årets resultat

|                                  |          |         |
|----------------------------------|----------|---------|
| Skat af årets resultat           | 0        | 32.670  |
| Årets regulering af udskudt skat | -174.214 | -86.370 |
| I alt                            | -174.214 | -53.700 |

### 3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Grunde og bygninger |
|------------------------------------|---------------------|
| Kostpris pr. 01.09.22              | 17.077.087          |
| Kostpris pr. 31.08.23              | 17.077.087          |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.09.22 | -4.260.901          |
| Afskrivninger i året               | -385.155            |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.08.23 | -4.646.056          |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.08.23 | 12.431.031          |

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kinnarps A/S, CVR-nr. 78539518, som 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## 5. 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### 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,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 15-85           | 0-60                       |

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".

### Andre finansielle poster

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

### 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på 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.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### 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.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.