
JKJ EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 33590210

Kirke Søbyvej 86
5610 Assens

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

16/06/2024

Knud Erik Banke Kristensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JKJ EJENDOMME ApS
Kirke Søbyvej 86
5610 Assens

CVR-nr.: 33590210
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for JKJ EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Assens, den 15/06/2024

Direktion

Jan Kjær Johansen Boll

Knud Erik Banke Kristensen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udøve virksomhed med drift af håndværksvirksomhed samt investering i ejendomme og i øvrigt i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift anses for tilfredsstillende. Der forventes for det kommende år et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettomsætning, driftsomkostninger, personaleudgifter og kapacitetsomkostninger under posten 'Bruttoresultat'.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt kursregulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene.

Omkostninger, der tilfører investeringsjendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsjendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi.

Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		593.935	577.747
Resultat af ordinær primær drift		593.935	577.747
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		73.125	181.434
Andre finansielle indtægter		259	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-142.196	-150.172
Ordinært resultat før skat		525.123	609.009
Skat af årets resultat	2	-115.510	-144.563
Årets resultat		409.613	464.446
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		409.613	464.446
I alt		409.613	464.446

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		6.558.271	6.092.495
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.558.271	6.092.495
Anlægsaktiver i alt		6.558.271	6.092.495
Periodeafgrænsningsposter		4.789	4.789
Tilgodehavender i alt		4.789	4.789
Likvide beholdninger		372.496	567.581
Omsætningsaktiver i alt		377.285	572.370
AKTIVER I ALT		6.935.556	6.664.865

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.021.667	1.612.054
Egenkapital i alt		2.101.667	1.692.054
Hensættelse til udskudt skat		260.261	244.173
Hensatte forpligtelser i alt		260.261	244.173
Gæld til realkreditinstitutter		3.043.590	3.198.486
Gæld til banker		627.388	645.522
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.670.978	3.844.008
Gæld til realkreditinstitutter		133.114	109.426
Gæld til banker		25.271	24.241
Skyldig selskabsskat		88.422	95.406
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		273.990	281.191
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		381.853	374.366
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		902.650	884.630
Gældsforpligtelser i alt		4.573.628	4.728.638
PASSIVER I ALT		6.935.556	6.664.865

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

I posten er indeholdt rente af mellemværende med anpartshaver med kr. 7.487 (2022 - kr. 7.604).

2. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	99.422	95.406
Ændring af udskudt skat	16.088	39.915
Regulering vedrørende tidligere år	0	9.242
	<u>115.510</u>	<u>144.563</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	4.982.614
Tilgang	392.651
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>5.375.265</u>
Værdireguleringer primo	1.109.881
Årets værdiregulering	73.125
Værdireguleringer ultimo	<u>1.183.006</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.558.271</u>

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommene bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på den respektive ejendomstype.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt afkastkrav på mellem 8,0% og 12,0%.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gæld forfalder t.kr. 2.996 til betaling senere end 5 år efter statusdagen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter på ialt t.kr. 3.177 er sikret med pant for t.kr. 3.680 i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 5.115.

Gæld til banker på ialt t.kr. 653 er sikret med pant t.kr. 700 i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 1.050.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabets direktion har ikke modtaget vederlag.