

---

# **JKJ EJENDOMME ApS**

**CVR-nr.: 33590210**

Kirke Søbyvej 86  
5610 Assens

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**26/06/2023**

---

**Knud Erik Banke Kristensen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JKJ EJENDOMME ApS  
Kirke Søbyvej 86  
5610 Assens

CVR-nr.: 33590210  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 25/06/2023

## 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>577.747</b>	<b>514.319</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>577.747</b>	<b>514.319</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		181.434	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-150.172	-118.005
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>609.009</b>	<b>396.314</b>
Skat af årets resultat	2	-144.563	-86.364
<b>Årets resultat</b>		<b>464.446</b>	<b>309.950</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		464.446	309.950
<b>I alt</b>		<b>464.446</b>	<b>309.950</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.092.495	5.884.611
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>6.092.495</b>	<b>5.884.611</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.092.495</b>	<b>5.884.611</b>
Periodeafgrænsningsposter		4.789	12.857
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>4.789</b>	<b>12.857</b>
Likvide beholdninger		567.581	48.586
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>572.370</b>	<b>61.443</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.664.865</b>	<b>5.946.054</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.612.054	1.147.608
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.692.054</b>	<b>1.227.608</b>
Hensættelse til udskudt skat		244.173	204.258
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>244.173</b>	<b>204.258</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.198.486	3.307.914
Gæld til banker		645.522	278.575
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>3.844.008</b>	<b>3.586.489</b>
Gæld til realkreditinstitutter		109.426	129.329
Gæld til banker		24.241	10.554
Skyldig selskabsskat		95.406	86.364
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		281.191	234.690
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		374.366	466.762
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>884.630</b>	<b>927.699</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.728.638</b>	<b>4.514.188</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.664.865</b>	<b>5.946.054</b>

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

I posten er indeholdt rente af mellemværende med anpartshaver med kr. 7.604 (2021 - kr. 7.234).

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	95.406	86.364
Ændring af udskudt skat	39.915	0
Regulering vedrørende tidligere år	9.242	0
	<u>144.563</u>	<u>86.364</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	4.956.164
Tilgang	26.450
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>4.982.614</u></b>
Værdireguleringer primo	928.447
Årets værdiregulering	181.434
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b><u>1.109.881</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.092.495</u></b>

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 2022 er der anvendt afkastkrav på mellem 8,0% og 12,0%.

#### **4. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

Af selskabets langfristede gæld forfalder t.kr. 2.899 til betaling senere end 5 år efter statusdagen.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitutter på ialt t.kr. 3.308 er sikret med pant for t.kr. 3.680 i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 5.042.

Gæld til banker på ialt t.kr. 670 er sikret med pant t.kr. 700 i investeringsejendomme med en bogført værdi på t.kr. 1.050.

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0