

J.K. FINANS. GLAMSBJERG ApS

Lindvænget 2-4, 5620 Glamsbjerg
CVR-nr. 10 08 26 84

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. november 2025

Anders Kristensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 35 56 00
Kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet J.K. FINANS. GLAMSBJERG ApS
Lindevænget 2-4
5620 Glamsbjerg

CVR-nr.: 10 08 26 84
Stiftet: 29. november 1985
Kommune: Assens
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Anders Kristensen

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
6000 Kolding

Pengeinstitut Sparekassen Sjælland-Fyn
Søndergade 17
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for J.K. FINANS. GLAMSBJERG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. oktober 2025 - 30. september 2026 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glamsbjerg, den 21. november 2025

Direktion:

Anders Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i J.K. FINANS. GLAMSBJERG ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.K. FINANS. GLAMSBJERG ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 21. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Frank Barrit
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33761

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom og boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Oplysning om kapitalforhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets enekapitalejer, der også er selskabets væsentlige kreditor med en gæld på 744 t.kr., har tilkendegivet, at selskabets lån til kapitalejeren først tilbagebetales når selskabets likviditetsmæssige situation tillader det.

Der på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den nødvendige likviditet til at servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2025/26, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		790.983	782.405
Af- og nedskrivninger		-778.717	-183.463
Driftsresultat		12.266	598.942
Andre finansielle indtægter	2	22	315.932
Andre finansielle omkostninger	3	-378.559	-339.906
Resultat før skat		-366.271	574.968
Skat af årets resultat	4	87.180	-126.493
Årets resultat		-279.091	448.475
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-279.091	448.475
I alt		-279.091	448.475

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		7.499.097	10.922.410
Materielle anlægsaktiver	5	7.499.097	10.922.410
Anlægsaktiver		7.499.097	10.922.410
Andre tilgodehavender		13.206	6.225
Tilgodehavender		13.206	6.225
Omsætningsaktiver		13.206	6.225
Aktiver		7.512.303	10.928.635

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		250.000	250.000
Reserve for opskrivninger		0	376.631
Overført overskud		1.391.590	1.648.396
Egenkapital		1.641.590	2.275.027
Hensættelse til udskudt skat		110.713	378.498
Hensatte forpligtelser		110.713	378.498
Gæld til realkreditinstitutter		3.267.808	4.048.160
Banklån		64.815	77.361
Selskabsskat		80.661	132.492
Depositum		201.337	241.240
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.614.621	4.499.253
Prioritetsgæld		195.297	208.242
Gæld til pengeinstitutter		1.078.202	1.023.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	22.161
Gæld til tilknyttede selskaber		744.126	2.368.806
Anden gæld		114.754	152.877
Kortfristede gældsforpligtelser		2.145.379	3.775.857
Gældsforpligtelser		5.760.000	8.275.110
Passiver		7.512.303	10.928.635

Forudsætninger for fortsat drift	1
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8
Medarbejderforhold	9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	250.000	376.631	1.648.396	2.275.027
Forslag til resultatdisponering			-279.091	-279.091
Overførsler				
Tilladt udligning		-376.631	22.285	-354.346
Egenkapital 30. september 2025	250.000	0	1.391.590	1.641.590

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Forudsætninger for fortsat drift		
Oplysning om kapitalforhold		
Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.		
Selskabets enekapitalejer, der også er selskabets væsentlige kreditor med en gæld på 744 t.kr., har tilkendegivet, at selskabets lån til kapitalejeren først tilbagebetales når selskabets likviditetsmæssige situation tillader det.		
Der på baggrund heraf ledelsens vurdering, at selskabet har den nødvendige likviditet til at servicere sine forpligtelser i takt med de forfalder i regnskabsåret 2025/26, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.		
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	22	315.932
	22	315.932
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	44.028	71.150
Finansielle omkostninger i øvrigt	334.531	268.756
	378.559	339.906
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	80.661	132.492
Regulering af udskudt skat	-167.841	-5.999
	-87.180	126.493

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2024	12.562.819
Afgang	-2.973.005
Kostpris 30. september 2025	9.589.814
Opskrivninger 1. oktober 2024	1.000.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.000.000
Opskrivninger 30. september 2025	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	2.640.409
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-696.776
Årets afskrivninger	147.084
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	2.090.717
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	7.499.097

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.448.831	181.023	2.505.628	4.242.128
Banklån	79.089	14.274	0	91.635
Selskabsskat	80.661	0	0	132.492
Depositum	201.337	0	201.337	241.240
	3.809.918	195.297	2.706.965	4.707.495

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for AK-EL HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut på 3.449 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 7.499 tkr.

Til sikkerhed gæld i pengeinstitut samt for kreditter stillet til rådighed hos moderselskabet, har virksomheden afgivet pant i ejerpantebrev på ialt 100 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 549 tkr.

Noter

9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.K. FINANS. GLAMSBJERG ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af vand og renovation indgår i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	35-50 år	25-75 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.