



# KBJ Ejendomme, Slagelse ApS

Garvergårdsvej 20, 4200 Slagelse

**Årsrapport for  
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 38 59 20 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 09/12/2025

**Karsten Bjørn Jørgensen**  
Dirigent



---

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	4
Balance 30. juni 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for KBJ Ejendomme, Slagelse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 9. december 2025

### Direktion

Karsten Bjørn Jørgensen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i KBJ Ejendomme, Slagelse ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KBJ Ejendomme, Slagelse ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 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 revisorers 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 revisorers 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.

Ringsted, den 9. december 2025

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne28701



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	KBJ Ejendomme, Slagelse ApS Garvergårdsvej 20 4200 Slagelse CVR-nr: 38 59 20 25 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 Hjemstedskommune: Slagelse
<b>Direktion</b>	Karsten Bjørn Jørgensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted



## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>488.072</b>	<b>576.066</b>
Personaleomkostninger	2	-183.754	-403.677
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-143.591	-143.591
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>160.727</b>	<b>28.798</b>
Finansielle indtægter	4	1.446	257
Finansielle omkostninger	5	-58.033	-250.169
<b>Resultat før skat</b>		<b>104.140</b>	<b>-221.114</b>
Skat af årets resultat	6	-23.164	48.450
<b>Årets resultat</b>		<b>80.976</b>	<b>-172.664</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	80.976	-172.664
	<b>80.976</b>	<b>-172.664</b>



## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger		4.364.866	4.454.457
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		108.000	162.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.472.866</b>	<b>4.616.457</b>
Andre tilgodehavender		22.789	34.789
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>22.789</b>	<b>34.789</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.495.655</b>	<b>4.651.246</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.448	5.672
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.397	0
Andre tilgodehavender		2.550	1.236
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		11.250	11.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>57.645</b>	<b>18.158</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>379.581</b>	<b>274.961</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>437.226</b>	<b>293.119</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.932.881</b>	<b>4.944.365</b>



## Balance 30. juni 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.713.263	31.746
<b>Egenkapital</b>		<b>2.763.263</b>	<b>81.746</b>
Hensættelse til udskudt skat		198.500	187.700
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>198.500</b>	<b>187.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.550.471	1.674.444
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.550.471</b>	<b>1.674.444</b>
Gæld til realkreditinstitutter		127.686	125.653
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.682	13.270
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.600.540
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		13.390	0
Deposita		184.324	153.882
Anden gæld		81.565	107.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>420.647</b>	<b>3.000.475</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.971.118</b>	<b>4.674.919</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.932.881</b>	<b>4.944.365</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	50.000	31.746	81.746
Tilskud fra koncern	0	2.600.541	2.600.541
Årets resultat	0	80.976	80.976
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>2.713.263</b>	<b>2.763.263</b>



## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udleje og administrere fast ejendom.

### 2. Personaleomkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger	177.461	398.529
Andre omkostninger til social sikring	6.293	5.148
	<b>183.754</b>	<b>403.677</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	2024/25	2023/24
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	143.591	143.591
	<b>143.591</b>	<b>143.591</b>

### 4. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	692	0
Andre finansielle indtægter	754	257
	<b>1.446</b>	<b>257</b>

### 5. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	188.502
Andre finansielle omkostninger	58.033	61.667
	<b>58.033</b>	<b>250.169</b>



## Noter til årsregnskabet

### 6. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	12.364	-11.250
Årets udskudte skat	10.800	-37.200
	<b>23.164</b>	<b>-48.450</b>

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	1.063.292	1.199.442
	<b>1.063.292</b>	<b>1.199.442</b>

### 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.364.866	4.454.457
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebrev på TDKK 1.760, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.364.866	4.454.457

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KBJ Holding, Slagelse ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBJ Ejendomme, Slagelse ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomhed. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger 10-50 år

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristet udlån.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



## Noter til årsregnskabet

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.