

# **K&J Ejendomsselskab A/S**

Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 42 22 85 08

## **Årsrapport**

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. december 2025.

---

Thomas Hedegaard

Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

<u>Side</u>	
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	8

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for K&J Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 4. december 2025

### Direktion

Lasse Kirkegaard Nejsum

### Bestyrelse

Finn Jensen Vammen, formand

Lasse Kirkegaard Nejsum

Thomas Hedegaard

Anders Flensted Nielsen

Jonas Bødker-Iversen

Jacob Vinther Kvist

Ruben Stæhr

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K&J Ejendomsselskab A/S Tronholmen 3 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 42 22 85 08 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Finn Jensen Vammen, formand Lasse Kirkegaard Nejsum Thomas Hedegaard Anders Flensted Nielsen Jonas Bødker-Iversen Jacob Vinther Kvist Ruben Stæhr
<b>Direktion</b>	Lasse Kirkegaard Nejsum
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland
<b>Modervirksomhed</b>	Ejendomsselskab Holding ApS

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>96.027</b>	<b>84.737</b>
Andre finansielle indtægter	176	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-173.448</u>	<u>-223.767</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-77.245</b>	<b>-139.030</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-22.930</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-77.245</u></b>	<b><u>-161.960</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-77.245</u>	<u>-161.960</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-77.245</u></b>	<b><u>-161.960</u></b>

---

## Balance 30. september

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>4.939.458</u>	<u>4.939.458</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.939.458</u>	<u>4.939.458</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.939.458</u></b>	<b><u>4.939.458</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	103
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>5.397</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>5.500</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.500</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.939.458</u></b>	<b><u>4.944.958</u></b>

## Balance 30. september

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	<u>-32.488</u>	<u>44.758</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>367.512</u></b>	<b><u>444.758</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	4.182.506	4.319.084
Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.693	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	350.000	175.000
Anden gæld	<u>13.747</u>	<u>6.116</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.571.946</u>	<u>4.500.200</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.571.946</u></b>	<b><u>4.500.200</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>4.939.458</u></b>	 <b><u>4.944.958</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	400.000	44.757	444.757
Årets overførte overskud eller underskud	0	-77.245	-77.245
	<b>400.000</b>	<b>-32.488</b>	<b>367.512</b>

---



## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet vil på sigt være opførelse af en kontorejendom til udlejning.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
--	----------------	----------------

### 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på i alt 10.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2025 på 4.939 t.kr.

### 4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskab Holding ApS, CVR-nr. 42226491, som er administrations-selskab 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 kil-deskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K&J Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen samt administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.