

LKJ EJENDOMME APS
DALGAS ALLE 6, 6600 VEJEN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. maj 2023

Hans Jørgen Kjær Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LKJ Ejendomme ApS
	Dalgas Alle 6
	6600 Vejen
	CVR-nr.: 28 86 56 35
	Stiftet: 21. juni 2005
Direktion	Kommune: Vejen
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Kolding Åpark 8A, 7. sal
	6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for LKJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 12. maj 2023

Direktion:

Hans Jørgen Kjær Jørgensen

Uffe Kristian Strøm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i LKJ Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LKJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 12. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33761

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er administration af udlejningsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.706.060	1.705.760
Afskrivninger.....		-793.225	-793.225
DRIFTSRESULTAT		912.835	912.535
Finansielle indtægter.....		145.888	58.436
Finansielle omkostninger.....		-182.996	-92.721
RESULTAT FØR SKAT		875.727	878.250
Skat af årets resultat.....	1	-194.141	-194.567
ÅRETS RESULTAT		681.586	683.683
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Forslået udbytte for regnskabsåret.....		0	3.000.000
Overført resultat.....		681.586	-2.316.317
I ALT		681.586	683.683

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		12.648.649	13.246.818
Materielle anlægsaktiver.....	2	12.648.649	13.246.818
ANLÆGSAKTIVER.....		12.648.649	13.246.818
Andre tilgodehavender.....		3.655.738	2.775.325
Tilgodehavender.....		3.655.738	2.775.325
Likvider.....		60.848	58.721
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.716.586	2.834.046
AKTIVER.....		16.365.235	16.080.864
PASSIVER			
Anpartskapital.....		126.000	126.000
Opskrivnings henlæggelse.....		2.495.103	2.493.297
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-27.277	0
Overført overskud.....		3.566.710	2.707.509
Forslået udbytte for regnskabsåret.....		0	3.000.000
EGENKAPITAL.....		6.160.536	8.326.806
Hensættelse til udskudt skat.....		822.410	821.901
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		822.410	821.901
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.941.939	5.522.628
Depositum fra lejer.....		400.000	400.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.341.939	5.922.628
Gæld til realkreditinstitutter.....		588.536	616.279
Gæld til pengeinstitutter.....		0	29.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.500	6.500
Gæld til associerede selskaber.....	4	3.090.616	0
Selskabsskat.....		128.544	134.258
Anden gæld.....		226.154	223.301
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.040.350	1.009.529
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.382.289	6.932.157
PASSIVER.....		16.365.235	16.080.864
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Opskrivnings henlæggelse	Dagsværdireser- ve for regnskabsmæ- sig sikring	Overført overskud	Forslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022..	126.000	2.493.297	0	2.707.509	3.000.000	8.326.806
Forslag til resultatdispo- ning.....				681.586		681.586
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-3.000.000	-3.000.000
Andre lovpligtige bindinger						
Årets opskrivinger.....		195.056				195.056
Overførsler						
Ned- og afskrivninger.....		-192.742		192.742		0
Tilladt udligning.....				27.277		27.277
Bevæg. dagsværdireserver						
Realiseret/tilbageført i året			-27.277			-27.277
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-508		-42.404		-42.912
Egenkapital 31. december 2022.....	126.000	2.495.103	-27.277	3.566.710	0	6.160.536

NOTER

				Note
	2022	2021		
	kr.	kr.		
Skat af årets resultat				1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	236.544	236.258		
Regulering af udskudt skat.....	-42.403	-41.691		
	194.141	194.567		
 Materielle anlægsaktiver				2
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		16.891.410		
Kostpris 31. december 2022.....		16.891.410		
Opskrivninger 1. januar 2022.....		5.645.622		
Årets opskrivninger		195.056		
Opskrivninger 31. december 2022.....		5.840.678		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		9.290.214		
Årets afskrivninger		793.225		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		10.083.439		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		12.648.649		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		9.449.808		
 Langfristede gældsforpligtelser				3
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.530.475	588.536	2.490.986	6.138.907
Erhvervslån.....	0	0	0	29.191
Depositum fra lejer.....	400.000	0	400.000	400.000
	5.930.475	588.536	2.890.986	6.568.098
 Gæld til associerede selskaber				4
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Selskabet har til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.530 tkr., afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.453 tkr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.600 tkr., som giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.				
Af likvide beholdninger er 59.039 kr. deponeret til sikkerhed for al mellemværende med banken.				

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

2

2

6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LKJ Ejendomme ApS for 2022 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

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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. Der foretages opskrivninger til dagsværdi i henhold til årsregnskabsloven § 41. Årets dagsværdiregulering, efter fradrag af udskudt skat, indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. I den afkastbaserede opgørelse anvendes et afkastkrav på 8%.

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 herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0 tkr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. 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.

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.

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.