



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KJ DEVELOPMENT APS**  
**KLARUPVEJ 52, 9270 KLARUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. september 2019

---

Jan Sørensen

CVR-NR. 26 82 23 27

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KJ Development ApS Klarupvej 52 9270 Klarup
	CVR-nr.: 26 82 23 27 Stiftet: 14. oktober 2002 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2018 - 30. april 2019
<b>Direktion</b>	Jan Møller Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Vingårdsgade 21 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for KJ Development 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. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. september 2019

Direktion:

---

Jan Møller Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i KJ Development ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KJ Development ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 13. september 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommen omfatter en erhvervsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for værende acceptabelt.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>130.702</b>	<b>130.736</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		50.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>180.702</b>	<b>130.736</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-107.434	-113.309
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>73.268</b>	<b>17.427</b>
Skat af årets resultat.....	2	-2.199	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>71.069</b>	<b>17.427</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		71.069	17.427
<b>I ALT</b> .....		<b>71.069</b>	<b>17.427</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		2.300.000	2.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.300.000</b>	<b>2.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.300.000</b>	<b>2.300.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		8.800	0
Udskudte skatteaktiver.....		137.744	139.943
Andre tilgodehavender.....		73.584	124.823
Periodeafgrænsningsposter.....		10.640	10.436
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>230.768</b>	<b>275.202</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>230.768</b>	<b>275.202</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.530.768</b>	<b>2.575.202</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		31.330	-39.738
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>157.330</b>	<b>86.262</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		732.725	852.097
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>732.725</b>	<b>852.097</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	119.850	119.169
Gæld til pengeinstitutter.....		799.458	789.994
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	2.940
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		686.500	692.200
Anden gæld.....		34.905	32.540
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.640.713</b>	<b>1.636.843</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.373.438</b>	<b>2.488.940</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.530.768</b>	<b>2.575.202</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	26.125	21.725	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	81.309	91.584	
	<b>107.434</b>	<b>113.309</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	2.199	0	
	<b>2.199</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2018.....		2.283.245	
Afgang.....		-50.000	
<b>Kostpris 30. april 2019.....</b>		<b>2.233.245</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2018.....		16.755	
Årets værdireguleringer.....		50.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2019.....</b>		<b>66.755</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019.....</b>		<b>2.300.000</b>	
<p>Investeringsejendommen er beliggende i Klarup. Ejendommen består af et erhvervslejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.</p> <p>Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år er vurderet i niveauet 150 - 170 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 6,25 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.</p>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2018.....	126.000	-39.739	86.261
Forslag til resultatdisponering.....		71.069	71.069
<b>Egenkapital 30. april 2019.....</b>	<b>126.000</b>	<b>31.330</b>	<b>157.330</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	30/4 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	852.575	119.850	440.496	971.266	119.169	
	<b>852.575</b>	<b>119.850</b>	<b>440.496</b>	<b>971.266</b>	<b>119.169</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
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 E.E.S. Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 853 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør 2.300 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.						
<b>Medarbejderforhold</b>						<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KJ Development ApS for 2018/19 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 koncernforbundne 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.