



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 2020 - 30. APRIL 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. oktober 2021

---

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 2020 - 30. april 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**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 2020 - 30. april 2021
<b>Direktion</b>	Jan Møller Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Østre Havnepromenade 26, st. 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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 1. oktober 2021

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 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 1. oktober 2021

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. Investeringsejendommen omfatter en erhvervsejendom.

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

Årets resultat anses for værende mindre tilfredsstillende.

### **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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-112.152</b>	<b>84.542</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-300.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-412.152</b>	<b>84.542</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-99.689	-82.607
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-511.841</b>	<b>1.935</b>
Skat af årets resultat.....	2	112.605	-426
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-399.236</b>	<b>1.509</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-399.236	1.509
<b>I ALT</b> .....		<b>-399.236</b>	<b>1.509</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		2.000.000	2.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.300.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.000.000</b>	<b>2.300.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		249.923	137.318
Andre tilgodehavender.....		1.875	34.799
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>251.798</b>	<b>172.117</b>
Likvider.....		789	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>252.587</b>	<b>172.117</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.252.587</b>	<b>2.472.117</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		-366.396	32.840
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-240.396</b>	<b>158.840</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		512.655	612.197
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>512.655</b>	<b>612.197</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		99.328	120.398
Gæld til pengeinstitutter.....		0	665.165
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.866.000	893.000
Anden gæld.....		15.000	22.517
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.980.328</b>	<b>1.701.080</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.492.983</b>	<b>2.313.277</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.252.587</b>	<b>2.472.117</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2020.....	126.000	32.840	158.840
Forslag til resultatdisponering.....		-399.236	-399.236
<b>Egenkapital 30. april 2021.....</b>	<b>126.000</b>	<b>-366.396</b>	<b>-240.396</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	45.806	28.925		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	53.883	53.682		
	<b>99.689</b>	<b>82.607</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Regulering af udskudt skat.....	-112.605	426		
	<b>-112.605</b>	<b>426</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. maj 2020.....		2.233.245		
<b>Kostpris 30. april 2021.....</b>		<b>2.233.245</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2020.....		66.755		
Årets værdireguleringer.....		-300.000		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2021.....</b>		<b>-233.245</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021.....</b>		<b>2.000.000</b>		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Erhvervs- ejendomme		
Dagsværdi 30. april 2021.....		2.000.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-300.000		
<p>Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år er vurderet i niveauet 160 - 170 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 8 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.</p>				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	30/4 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	611.983	99.328	365.712	732.595
	<b>611.983</b>	<b>99.328</b>	<b>365.712</b>	<b>732.595</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**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 E.E.S. Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 612 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 2.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

2020/21

2019/20

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KJ Development ApS for 2020/21 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, 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.

### 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.