

HANDELSSELSKABET KJ ApS

Sorøvej 26
4291 Ruds Vedby

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/08/2020

Mogens Gyldenvang
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HANDELSSELSKABET KJ ApS
Sorøvej 26
4291 Ruds Vedby

CVR-nr: 33509448
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen
Kalundborgvej 4
4281 Gørlev
DK Danmark
CVR-nr: 94431468
P-enhed: 1002851399

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for HANDELSSELSKABET KJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 26/05/2020

Direktion

Mogens Gyldenvang

Karsten Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HANDELSSELSKABET KJ ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HANDELSSELSKABET KJ ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar

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

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.

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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt den for virksomheden fastsatte selskabsretlige eller tilsvarende lovgivning

Et ydet lån til en af selskabets kapitalejere er tilbagebetalt i regnskabsåret. Lånet var ikke ydet i overensstemmelse med reglerne i selskabslovens § 210, stk. 2, hvilket kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Gørlev, 26/05/2020

Per Ole Nielsen , mne1020
Registreret revisor, FSR-danske revisorer
Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen
CVR: 94431468

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud i 2019 på tkr. 455, og selskabets balance udviser en egenkapital på tkr. 2.567 pr. 31. december 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i 2020 solgt investeringsejendommen til den værdi, som ejendommen er værdiansat til på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og forbedringsomkostninger samt andre direkte omkostninger, som kan henføres til ejendommenes drift.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker.

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

Selskabsskat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		399.556	387.919
Ejendomsomkostninger		-83.579	-70.930
Administrationsomkostninger		-17.140	-14.937
Resultat af ordinær primær drift		298.837	302.052
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	0
Andre finansielle indtægter		28.950	23.204
Øvrige finansielle omkostninger		-43.860	-50.483
Ordinært resultat før skat		583.927	274.773
Skat af årets resultat		-128.637	-60.636
Årets resultat		455.290	214.137
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		455.290	214.137
I alt		455.290	214.137

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		2.800.000	2.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	2.800.000	2.500.000
Anlægsaktiver i alt		2.800.000	2.500.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	0	19.192
Periodeafgrænsningsposter		6.586	6.455
Tilgodehavender i alt		6.586	25.647
Likvide beholdninger		847.977	708.047
Omsætningsaktiver i alt		854.563	733.694
Aktiver i alt		3.654.563	3.233.694

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.487.141	2.031.851
Egenkapital i alt		2.567.141	2.111.851
Hensættelse til udskudt skat		335.754	257.651
Hensatte forpligtelser i alt		335.754	257.651
Gæld til realkreditinstitutter		549.037	664.401
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	549.037	664.401
Gæld til realkreditinstitutter		115.400	110.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.947	13.117
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		74.284	75.774
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		202.631	199.791
Gældsforpligtelser i alt		751.668	864.192
Passiver i alt		3.654.563	3.233.694

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. ejendomme 2018 kr.	Inv. ejendomme 2018 kr.
Dagsværdi primo	2.500.000	2.500.000
Årets værdiregulering	300.000	0
Dagsværdi ultimo	2.800.000	2.500.000

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt i den beregningsmodel der er beskrevet under anvendt regnskabspraksis er:

Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	12	13
Vedligeholdelse (påhviler lejer)	0	0

Investerings ejendomme omfatter 1 ejendom, der udlejes til en virksomhed indenfor produktion.

2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Der har i årets løb været ydet lån til et medlem af selskabets direktion på kr. 500.000, der er tilbagebetalt i årets løb. Lånet har været forrentet med 5% p.a.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	664.437	115.400	549.037	38.174
	664.437	115.400	549.037	38.174

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For prioritetsgæld, med en oprindelig hovedstol på kr. 1.924.176, er der afgivet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 2.800.000.

Der er udstedt ejerpantebrev kr. 750.000 med pant i ovennævnte investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er i selskabets behold.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2019
	0

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen.