

## **KJ 2016 ApS**

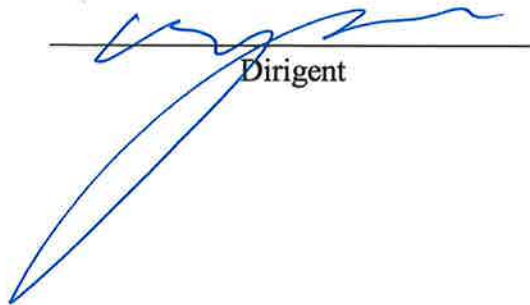
Fromsgade 37 A  
4800 Nykøbing F.

CVR.nr. 36 70 59 65

### **Årsrapport for året 2017/18**

3. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29/3 2019.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	11
Balance pr. 30. september	12-13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KJ 2016 ApS  
Fromsgade 37 A  
4800 Nykøbing F.

Telefon: 4094 6453  
E-mail: [kj2015aps@gmail.com](mailto:kj2015aps@gmail.com)

CVR-nr.: 36 70 59 65  
Stiftet: 1. april 2015  
Hjemsted: Nykøbing F.  
Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Direktion

Kenneth Jakobsen

### Revisor

Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab  
Næstvedvej 2  
4760 Vordingborg  
CVR nr 37 12 19 24  
P-nr 10 20 78 52 72

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017/18 for KJ 2016 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 29. marts 2019

**I direktionen**



Kenneth Jakobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i KJ 2016 ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for KJ 2016 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 Deres 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, De 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.

Vordingborg, den 29. marts 2019

**Øernes Revision Registreret Revisionsaktieselskab**

37 12 19 24



Peter Hansen

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

mne16875

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering og udlejning, samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold:**

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsregnskabet.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Der er ingen usikkerhed forbundet ved indregning eller måling af specifikke poster i årsregnskabet.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Regnskabsåret er forløbet som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag:

Årsregnskabet for KJ 2016 ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling:

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, baseret på følgende kriterier:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt og
- på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb, der forfalder ved udløb.

Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen på faktureringsstidspunktet.

Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

De sambeskattede selskaber indgår i a conto skatteordningen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver:

**Investeringsjendomme** indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsjendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommenes forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsjendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar** måles til kostpris (anskaffelsespris med tillæg af omkostninger) med tillæg af evt. opskrivning og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af forventet restværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden henlæggelse under posten "Reserve for opskrivninger". Udskudt skat på opskrivninger indregnes direkte i posten "Udskudt skat".

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-5 år, scrapværdi 0-20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Småanskaffelser under kr. 13.500 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstesten af hvert enkelt aktiv henholdsvis en gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender:

**Tilgodehavender** måles i balancen til amortiseret kostpris, oftest svarende til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>153.103</b>	<b>-19.194</b>
1 Personaleomkostninger	-163.805	0
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-120.425	-22.168
Dagsværdiregulering af ejendomme	684.138	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>553.011</b>	<b>-41.362</b>
Andre finansielle omkostninger	-95.651	-18.205
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>457.360</b>	<b>-59.567</b>
Skat af årets resultat	0	-921
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>457.360</b>	<b>-60.488</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	457.360	-60.488
	<b>457.360</b>	<b>-60.488</b>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
2 Investeringsejendomme	5.853.157	1.091.308
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	557.357	358.765
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>6.410.514</b></u>	<u><b>1.450.073</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>6.410.514</b></u>	<u><b>1.450.073</b></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Andre tilgodehavender	95.000	45.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>95.000</b></u>	<u><b>45.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>14.896</b></u>	<u><b>21.062</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u><b>109.896</b></u>	<u><b>66.062</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>6.520.410</b></u></u>	<u><u><b>1.516.135</b></u></u>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
3 Selskabskapital	50.000	50.000
4 Overført overskud eller underskud	390.607	-66.753
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>440.607</u></b>	<b><u>-16.753</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.629.615	96.955
Kreditinstitutter i øvrigt	406.189	236.270
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.035.804</u></b>	<b><u>333.225</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	80.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.202.899	401.125
Anden gæld	2.750.000	785.338
Periodeafgrænsningsposter	11.100	13.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.043.999</u></b>	<b><u>1.199.663</u></b>
<b>5 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>6.079.803</u></b>	<b><u>1.532.888</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>6.520.410</u></b>	<b><u>1.516.135</u></b>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	160.672	0
Andre omkostninger til social sikring	3.133	0
	<b>163.805</b>	<b>0</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0,9	0,0
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Ved vurderingen af dagsværdien for indgår følgende faktorer:		
Beboelsesejendommene består af 42 ejendomme, som er beliggende rundt omkring i Danmark. Ejendomme købt i regnskabsåret er medtaget til kostpris. Afkastkrav er fastsat til 15%. Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau. Ejendommene er vurderet som delvist udlejet, med tomgang i nogle lejemål. Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
<b>3 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital primo	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>4 Overført overskud eller underskud</b>		
Overført overskud/underskud tidligere år	-66.753	-6.265
Overført årets resultat	457.360	-60.488
	<b>390.607</b>	<b>-66.753</b>
<b>5 Gældsforpligtelser</b>		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Der foreligger ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.		
<b>7 Eventualposter mv.</b>		
<b>Eventualforpligtelser:</b>		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		