

KJ 2016 ApS

Fromsgade 37 A
4800 Nykøbing F.

CVR.nr. 36 70 59 65

Årsrapport for året 2018/19

4. regnskabsår

Efterfølgende årsrapport med tilhørende noter er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31/3 2020.



Dirigent

Kenneth Jakobsen

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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

CVR-nr.: 36 70 59 65
Stiftet: 1. april 2015
Hjemsted: Nykøbing F.
Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018/19 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 30. marts 2020

I direktionen


Kenneth Jakobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i KJ 2016 ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for KJ 2016 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vordingborg, den 30. marts 2020

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 utilfredsstillende.

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 samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning:

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

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger:

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration 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:

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investerings ejendomme opgøres ud fra en systematisk vurdering baseret på ejendommens forventede afkast. Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

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

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner og 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: xBygninger 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. 13.800 samt aktiver med en levetid på under 3 år fradrages straks i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter:

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
BRUTTOFORTJENESTE	571.189	153.103
1 Personaleomkostninger	6.577	-163.805
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	-109.737	-120.425
Dagsværdiregulering af ejendomme	-1.050.903	684.138
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-582.874	553.011
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	23	0
Andre finansielle omkostninger	-213.172	-95.651
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-796.023	457.360
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-796.023	457.360
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-796.023	457.360
	-796.023	457.360

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktiver:		
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
2 Investeringsejendomme	3.421.386	5.853.157
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	263.978	557.357
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.685.364</u>	<u>6.410.514</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.685.364</u>	<u>6.410.514</u>
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	0	95.000
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>95.000</u>
Likvide beholdninger	<u>5.540</u>	<u>14.896</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>5.540</u>	<u>109.896</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>3.690.904</u></u>	<u><u>6.520.410</u></u>

Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Passiver:		
Egenkapital:		
3 Selskabskapital	50.000	50.000
4 Overført overskud eller underskud	-405.416	390.607
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>-355.416</u>	<u>440.607</u>
Gældsforpligtelser:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.740.852	1.629.615
Kreditinstitutter i øvrigt	361.670	406.189
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.102.522</u>	<u>2.035.804</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Kreditinstitutter i øvrigt	80.000	80.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.526	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.202.899
Anden gæld	1.776.272	2.750.000
Periodeafgrænsningsposter	0	11.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.943.798</u>	<u>4.043.999</u>
5 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>4.046.320</u>	<u>6.079.803</u>
PASSIVER I ALT	<u>3.690.904</u>	<u>6.520.410</u>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
7 Eventualposter mv.		

Noter

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1 Personalemkostninger		
Lønninger	-7.145	160.672
Andre omkostninger til social sikring	568	3.133
	<u>-6.577</u>	<u>163.805</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0,0</u>	<u>0,9</u>
2 Investeringsejendomme		
Ved vurderingen af dagsværdien for indgår følgende faktorer:		
Beboelsesejendommene består af 27 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.		
Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet.		
Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.		
3 Selskabskapital		
Selskabskapital primo	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
4 Overført overskud eller underskud		
Overført overskud/underskud tidligere år	390.607	-66.753
Overført årets resultat	-796.023	457.360
	<u>-405.416</u>	<u>390.607</u>
5 Gældsforpligtelser		
Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>717.606</u>	<u>0</u>
	<u>770.661</u>	<u>0</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld og udgør	<u>309.145</u>	<u>0</u>
Den regnskabsmæssige værdi på statusdagen af de pantsatte aktiver udgør	<u>1.545.000</u>	<u>0</u>
Til sikkerhed for engagement med finansieringsselskab er deponeret grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statusdagen udgør	<u>714.101</u>	<u>0</u>
7 Eventualposter mv.		
Eventualforpligtelser:		
Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		