

## **KJ 2019 ApS**

Fromsgade 37 A, kl.  
4800 Nykøbing F.

CVR.nr. 36 89 56 08

### **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
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 1. juli - 30. september	10
Balance pr. 30. september	11-12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KJ 2019 ApS  
Fromsgade 37 A, kl.  
4800 Nykøbing F.

Telefon: 3117 8645  
E-mail: [kj2015aps@gmail.com](mailto:kj2015aps@gmail.com)

CVR-nr.: 36 89 56 08  
Stiftet: 12. maj 2015  
Hjemsted: Nykøbing F.  
Regnskabsår: 1. juli 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 2019 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 27. marts 2020

**I direktionen**

  
Kenneth Jakobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i KJ 2019 ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for KJ 2019 ApS for regnskabsåret 1. juli 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 27. 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 ejendomsudlejning og handel i den forbindelse.

### **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 mindre tilfredsstillende.

### **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 2019 ApS er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis:

Den anvendte regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret på følgende områder:

Regnskabspraksis for indregning af grunde og bygninger er i året ændret fra indregning til kostpris til indregning til dagsværdi. Denne ændring er sket for at følge de øvrige selskaber i koncernens principper.

Regnskabsåret er ændret fra 30/6 til 30/9. Denne ændring er sket for at følge de øvrige selskaber i koncernen. Det betyder at regnskabsåret dækker 15 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 fakturerings tidspunktet.

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.

#### 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 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:

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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:

Bygninger: 50 år, scrapværdi 0-40%

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 og 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.

### **Finansielle gældsforpligtelser:**

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

### **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 acontoskatter.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. september

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>284.447</b>	<b>-39.685</b>
Af- og nedskrivninger anlægsaktiver	11.996	-7.000
Dagsværdiregulering af ejendomme	-267.545	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>28.898</b>	<b>-46.685</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3	1.517
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	-7.161
Andre finansielle omkostninger	-2.834	-992
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>26.067</b>	<b>-53.321</b>
Skat af årets resultat	-44.154	-3.079
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-18.087</b>	<b>-56.400</b>
Der af ledelsen foreslås anvendt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-18.087	-56.400
	<b>-18.087</b>	<b>-56.400</b>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Aktiver:</b>		
<b>Anlægsaktiver:</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
1 Investeringsejendomme	1.230.816	0
Grunde og bygninger	0	329.004
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.230.816</u>	<u>329.004</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>1.230.816</u>	<u>329.004</u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.648	77.905
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>8.648</u>	<u>77.905</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>998</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>8.648</u>	<u>78.903</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>1.239.464</u>	<u>407.907</u>

## Balance pr. 30. september

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Passiver:</b>		
<b>Egenkapital:</b>		
2 Selskabskapital	50.000	50.000
3 Overført overskud eller underskud	-75.281	-57.194
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>-25.281</u></b>	<b><u>-7.194</u></b>
<b>Gældsforpligtelser:</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser:</b>		
Selskabsskat	44.154	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>44.154</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser:</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	11	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.625	13.687
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	374.116
Selskabsskat	0	2.860
Anden gæld	1.203.955	24.438
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.220.591</u></b>	<b><u>415.101</u></b>
<b>4 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>1.264.745</u></b>	<b><u>415.101</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>1.239.464</u></b>	<b><u>407.907</u></b>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualposter mv.		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1 Investeringsejendomme</b> Ved vurderingen af dagsværdien indgår følgende faktorer: Beboelsejendommene består af 7 ejendomme, som primært er beliggende på Lolland-Falster. 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.		
<b>2 Selskabskapital</b> Selskabskapital primo	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
<b>3 Overført overskud eller underskud</b> Overført overskud/underskud tidligere år Overført årets resultat	-57.194 -18.087	-794 -56.400
	<u>-75.281</u>	<u>-57.194</u>
<b>4 Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser forfalder efter 5 år	0	0
<b>5 Sikkerheder og pantsætninger</b> Der foreligger ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.		
<b>6 Eventualposter mv.</b> Der foreligger ingen eventualposter mv.		