

K-J Ejendomme ApS

Rudolph Berghs Gade 7, 2
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2019

Henrik Lund-Koefoed
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K-J Ejendomme ApS
Rudolph Berghs Gade 7, 2
2100 København Ø

CVR-nr: 38246607

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for K-J Ejendomme 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 19/05/2019

Direktion

Leif Koefoed-Jespersen

Morten Koefoed-Jespersen

Henrik Lund-Koefoed

Ledelsesberetning

Hovedaktivet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -17.376 kr. og vurderes som værende utilfredsstillende og skyldes at det først medio året har været muligt at opnå udlejning af selskabets ejendomme.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 998.756 kr., og en egenkapital på 405.993 kr.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

Resultatopgørelse

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordninger mv.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Bygninger 50 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver medtages ikke i balancen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		15.680	-37.067
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.000	-17.000
Resultat af ordinær primær drift		-1.320	-54.067
Øvrige finansielle omkostninger		-16.056	-32.606
Ordinært resultat før skat		-17.376	-86.673
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-17.376	-86.673
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-17.376	-86.673
I alt		-17.376	-86.673

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		966.000	983.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	966.000	983.000
Anlægsaktiver i alt		966.000	983.000
Periodeafgrænsningsposter		8.017	7.949
Tilgodehavender i alt		8.017	7.949
Likvide beholdninger		24.739	70.851
Omsætningsaktiver i alt		32.756	78.800
Aktiver i alt		998.756	1.061.800

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		441.640	460.042
Overført resultat		-85.647	-86.673
Egenkapital i alt		405.993	423.369
Kreditinstitutter i øvrigt		575.795	630.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		575.795	630.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.200	6.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.331	2.331
Periodeafgrænsningsposter		7.437	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		16.968	8.431
Gældsforpligtelser i alt		592.763	638.431
Passiver i alt		998.756	1.061.800

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	539.958
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	539.958
Opskrivninger primo	460.042
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	460.042
Af- og nedskrivning primo	-17.000
Årets afskrivning	-17.000
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-34.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	966.000

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ejerpantebrev i grunde og bygninger for i alt 650.000 kr. er underpantsat til sikkerhed gældsbev på 575.795 kr.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0