



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KJ BOLIGER APS**

**C/O KIAN VESTERGAARD JENSEN, KRONHJORTEN 117, 9530 STØVRING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. februar 2019

---

Kian Vestergaard Jensen

**CVR-NR. 38 59 99 92**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KJ Boliger ApS c/o Kian Vestergaard Jensen Kronhjorten 117 9530 Støvring
	Telefon: +45 42 42 06 87 E-mail: kian@kjboliger.dk
	CVR-nr.: 38 59 99 92 Stiftet: 27. april 2017 Hjemsted: Rebild Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kian Vestergaard Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for KJ Boliger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 19. februar 2019

Direktion:

---

Kian Vestergaard Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i KJ Boliger ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for KJ Boliger ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Hjørring, den 19. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Winther  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34261

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udleje af ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens værdier er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller øvrige forhold vedrørende ejendommen ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.466.023</b>	<b>1.372.227</b>
Personaleomkostninger.....	1	-464.291	-469.920
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		661.000	1.866.175
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.662.732</b>	<b>2.768.482</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	24.958
Andre finansielle omkostninger.....		-429.334	-730.446
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.233.398</b>	<b>2.062.994</b>
Skat af årets resultat.....	2	-271.925	-457.976
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>961.473</b>	<b>1.605.018</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		961.473	1.605.018
<b>I ALT</b> .....		<b>961.473</b>	<b>1.605.018</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		24.416.720	22.176.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	24.416.720	22.176.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>24.416.720</b>	<b>22.176.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		93.833	16.803
Tilgodehavender.....		93.833	16.803
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>93.833</b>	<b>16.803</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.510.553</b>	<b>22.192.803</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overkurs ved emission.....		179.336	179.336
Overført overskud.....		2.566.491	1.605.018
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>2.795.827</b>	<b>1.834.354</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		516.039	372.352
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>516.039</b>	<b>372.352</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.800.224	15.637.788
Banklån.....		1.175.451	1.714.645
Anden gæld.....		3.204.996	1.552.483
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>20.180.671</b>	<b>18.904.916</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	580.000	550.000
Gæld til pengeinstitutter.....		210.337	148.656
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Selskabsskat.....		128.238	85.624
Anden gæld.....		69.441	266.901
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.018.016</b>	<b>1.081.181</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>21.198.687</b>	<b>19.986.097</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.510.553</b>	<b>22.192.803</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	6		
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	7		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager .....	399.208	404.830	
Andre omkostninger til social sikring.....	13.853	13.507	
Andre personaleomkostninger.....	51.230	51.583	
	<b>464.291</b>	<b>469.920</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	128.238	85.624	
Regulering af udskudt skat.....	143.687	372.352	
	<b>271.925</b>	<b>457.976</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		20.550.000	
Tilgang.....		1.579.720	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>22.129.720</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		1.626.000	
Årets værdireguleringer.....		661.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>2.287.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>24.416.720</b>	
<b>Dagsværdi for investeringsejendomme</b>			
Udlejningsejendomme består af 10 beboelsesejendomme. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.			
Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.596 tkr., samlet set for de 9 ejendomme, vurderet ud fra et normal års tomleje og årlige driftsomkostninger på 759 tkr.			
Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6-8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens stand og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet på 6-8% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Hjørring og Frederikshavn.			

## NOTER

## Note

## Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	179.336	1.605.018	1.834.354
Forslag til årets resultatdisponering.....			961.473	961.473
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>50.000</b>	<b>179.336</b>	<b>2.566.491</b>	<b>2.795.827</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2018 gæld i alt	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.135.788	16.320.224	520.000	13.716.751
Banklån.....	1.766.645	1.235.451	60.000	935.000
Anden gæld.....	1.552.483	3.204.996	0	3.000.000
	<b>19.454.916</b>	<b>20.760.671</b>	<b>580.000</b>	<b>17.651.751</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 22.837 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.458 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 22.837 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

7

Ejendommens værdier er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller øvrige forhold vedr. ejendommen ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KJ Boliger ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende, gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.