



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
KRONHJORTEN 117, 9530 STØVRING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. marts 2018

Kian Vestergaard Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KJ Boliger ApS Kronhjorten 117 9530 Støvring
	CVR-nr.: 38 59 99 92
	Stiftet: 27. april 2017
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kian Vestergaard Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 14. marts 2018

Direktion:

Kian Vestergaard Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i KJ Boliger ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KJ Boliger ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 14. marts 2018

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 vedr. 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	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.372.227
Personaleomkostninger.....	1	-469.920
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.866.175
DRIFTSRESULTAT		2.768.482
Andre finansielle indtægter.....		24.958
Andre finansielle omkostninger.....		-730.446
RESULTAT FØR SKAT		2.062.994
Skat af årets resultat.....	2	-457.976
ÅRETS RESULTAT		1.605.018
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		1.605.018
I ALT		1.605.018

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		22.176.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.176.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.176.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		46.115
Tilgodehavender.....		46.115
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		46.115
AKTIVER.....		22.222.115
PASSIVER		
Selskabskapital.....		50.000
Overkurs ved emission.....		179.336
Overført overskud.....		1.605.018
EGENKAPITAL.....	4	1.834.354
Hensættelse til udskudt skat.....		372.352
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		372.352
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.637.788
Banklån.....		1.714.645
Selskabsskat.....		85.624
Anden gæld.....		552.483
Ansvarlig lånekapital.....		1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	18.990.540
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	550.000
Gæld til pengeinstitutter.....		148.656
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000
Anden gæld.....		266.901
Periodeafgrænsningsposter.....		29.312
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.024.869
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.015.409
PASSIVER.....		22.222.115
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling.....	7	

NOTER

	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger		1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1		
Løn og gager.....	404.830	
Andre omkostninger til social sikring.....	13.507	
Andre personaleomkostninger.....	51.583	
	469.920	
 Skat af årets resultat		 2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	85.624	
Regulering af udskudt skat.....	372.352	
	457.976	
 Materielle anlægsaktiver		 3
	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....	21.040.000	
Afgang.....	-490.000	
Kostpris 31. december 2017.....	20.550.000	
Årets værdireguleringer.....	1.626.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	1.626.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	22.176.000	
 Dagsværdi for investeringsejendomme		
<p>Udlejningsejendomme består af 9 beboelsesejendomme. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.552 tkr., samlet set for de 9 ejendomme, vurderet ud fra et normal års tomleje og årlige driftsomkostninger på 772 tkr.</p> <p>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.</p>		

NOTER

					Note
Egenkapital					4
	Selskabs-	Overkurs ved	Overført	I alt	
	kapital	emission	overskud		
Egenkapital 1. januar 2017.....	50.000	179.336	0	229.336	
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.605.018	1.605.018	
Egenkapital 31. december 2017.....	50.000	179.336	1.605.018	1.834.354	
 Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	16.135.788	498.000	13.486.975	
Banklån.....	0	1.766.645	52.000	1.200.000	
Selskabsskat.....	0	85.624	0	0	
Anden gæld.....	0	552.483	0	552.482	
Ansvarlig lånekapital.....	0	1.000.000	0	1.000.000	
	0	19.540.540	550.000	16.239.457	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 21.314 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.458 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 21.314 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 2017 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 følgende regnskabspraksis.

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 anskaffessummen 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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