



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. marts 2020

Kian Vestergaard Jensen

CVR-NR. 38 59 99 92

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 c/o Kian Vestergaard Jensen 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 20. marts 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 20. marts 2020

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

Det må formodes, at Covi-19 udbruddet vil få en indvirkning på selskabets økonomiske udvikling i 2020. På nuværende tidspunkt er det for tidligt at vurdere omfanget heraf; men der er fra ledelsesmæssig side stort fokus på at overvåge udviklingen og foretage de tiltag, som skønnes rigtige og optimale i forhold til en fortsat sund finansiel udvikling for selskabet.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.503.049	1.466.023
Personaleomkostninger.....	1	-472.664	-464.291
Af- og nedskrivninger.....		-2.218	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		732.012	661.000
DRIFTSRESULTAT		1.760.179	1.662.732
Andre finansielle omkostninger.....		-439.029	-429.334
RESULTAT FØR SKAT		1.321.150	1.233.398
Skat af årets resultat.....	2	-291.687	-271.925
ÅRETS RESULTAT		1.029.463	961.473
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.029.463	961.473
I ALT		1.029.463	961.473

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		17.712	0
Investeringsjendomme.....		25.221.000	24.416.720
Materielle anlægsaktiver.....	3	25.238.712	24.416.720
ANLÆGSAKTIVER.....		25.238.712	24.416.720
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		95.049	93.833
Tilgodehavender.....		95.049	93.833
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		95.049	93.833
AKTIVER.....		25.333.761	24.510.553
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overkurs ved emission.....		179.336	179.336
Overført overskud.....		3.595.954	2.566.491
EGENKAPITAL.....	4	3.825.290	2.795.827
Hensættelse til udskudt skat.....		680.214	516.039
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		680.214	516.039
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.704.433	15.800.224
Banklån.....		0	1.175.451
Anden gæld.....		3.185.401	3.204.996
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	19.889.834	20.180.671
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	529.800	580.000
Gæld til pengeinstitutter.....		16.510	210.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Selskabsskat.....		85.512	128.238
Anden gæld.....		276.601	69.441
Kortfristede gældsforpligtelser.....		938.423	1.018.016
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.828.257	21.198.687
PASSIVER.....		25.333.761	24.510.553
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager	380.520	399.208	
Andre omkostninger til social sikring.....	11.646	13.853	
Andre personaleomkostninger.....	80.498	51.230	
	472.664	464.291	
 Skat af årets resultat			 2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	127.512	128.238	
Regulering af udskudt skat.....	164.175	143.687	
	291.687	271.925	
 Materielle anlægsaktiver			 3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....	0	22.129.720	
Tilgang.....	19.680	72.268	
Kostpris 31. december 2019.....	19.680	22.201.988	
Årets afskrivninger	1.968	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	1.968	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	2.287.000	
Årets værdireguleringer.....	0	732.012	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	0	3.019.012	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	 17.712	 25.221.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

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 1.687 tkr., samlet set for de 10 ejendomme, vurderet ud fra et normal års tomleje og årlige driftsomkostninger på 784 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,5-8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens stand og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet på 3,5-8% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Hjørring, Frederikshavn og Nørresundby.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
		Selskabs-	Overkurs ved	Overført	I alt	
		kapital	emission	overskud		
Egenkapital 1. januar 2019.....		50.000	179.336	2.566.491	2.795.827	
Forslag til resultatdisponering.....				1.029.463	1.029.463	
Egenkapital 31. december 2019.....		50.000	179.336	3.595.954	3.825.290	
Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	17.234.233	529.800	14.600.000	16.320.224	520.000	
Banklån.....	0	0	0	1.235.451	60.000	
Anden gæld.....	3.185.401	0	3.000.000	3.204.996	0	
	20.419.634	529.800	17.600.000	20.760.671	580.000	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 23.509 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.458 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 23.509 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.						
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling						7
Ejendommenes 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 2019 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 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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 acontoskatte.

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.