



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. februar 2024

---

Kian Vestergaard Jensen

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KJ Boliger ApS c/o Kian Vestergaard Jensen Kronhjorten 117 9530 Støvring
	CVR-nr.: 38 59 99 92 Stiftet: 27. april 2017 Kommune: 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 26. februar 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 26. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Winther  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34261

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.106.743</b>	<b>1.624.933</b>
Personaleomkostninger.....	1	-492.353	-403.720
Af- og nedskrivninger.....		-185	-11.554
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		594.027	51.945
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.208.232</b>	<b>1.261.604</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-1.394.965	-484.106
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>813.267</b>	<b>777.498</b>
Skat af årets resultat.....	2	-181.684	-159.836
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>631.583</b>	<b>617.662</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		631.583	617.662
<b>I ALT</b> .....		<b>631.583</b>	<b>617.662</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		43.211.454	32.000.150
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>43.211.454</b>	<b>32.000.150</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>43.211.454</b>	<b>32.000.150</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		16.610	15.770
Andre tilgodehavender.....		0	36.867
Tilgodehavende selskabsskat.....		14.318	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>30.928</b>	<b>52.637</b>
Likvide beholdninger.....		0	891.064
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>30.928</b>	<b>943.701</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>43.242.382</b>	<b>32.943.851</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		6.308.784	5.677.201
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>6.358.784</b>	<b>5.727.201</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		992.491	844.489
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>992.491</b>	<b>844.489</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.920.194	21.654.854
Anden gæld.....		5.147.464	3.715.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>32.067.658</b>	<b>25.369.943</b>
Prioritetsgæld.....		732.141	687.020
Gæld til pengeinstitutter.....		2.836.393	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.500	30.500
Selskabsskat.....		0	106.744
Anden gæld.....		224.415	177.954
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.823.449</b>	<b>1.002.218</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>35.891.107</b>	<b>26.372.161</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>43.242.382</b>	<b>32.943.851</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling</b>	<b>6</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	5.677.201	5.727.201
Forslag til resultatdisponering.....		631.583	631.583
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>6.308.784</b>	<b>6.358.784</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	475.774	390.864	
Andre omkostninger til social sikring.....	16.579	12.856	
	<b>492.353</b>	<b>403.720</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	33.682	172.744	
Regulering af udskudt skat.....	148.002	-12.908	
	<b>181.684</b>	<b>159.836</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		28.330.750	
Tilgang .....		10.617.277	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>38.948.027</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		3.669.400	
Årets værdireguleringer.....		594.027	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>4.263.427</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>43.211.454</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 tkr. 2.689, samlet set for de 10 ejendomme, vurderet ud fra et normal års tomleje og årlige driftsomkostninger på tkr. 1.464.			
Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,5 - 8,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens stand og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet på 5,5 - 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Hjørring og Frederikshavn.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	27.652.335	732.141	22.995.000
Anden gæld.....	5.147.464	0	5.100.000
	<b>32.799.799</b>	<b>732.141</b>	<b>28.095.000</b>
			<b>26.056.963</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 43.211 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.958 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 21.686 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

**Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling****6**

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 2023 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, 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 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Driftsmateriel og inventar..... 5 år 0 %

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.