



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. marts 2021

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 29. marts 2021

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 2020 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, 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 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 29. marts 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.503.772	1.503.049
Personaleomkostninger.....	1	-465.376	-472.664
Af- og nedskrivninger.....		-3.936	-2.218
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		685.357	732.012
DRIFTSRESULTAT		1.719.817	1.760.179
Andre finansielle omkostninger.....		-366.213	-439.029
RESULTAT FØR SKAT		1.353.604	1.321.150
Skat af årets resultat.....	2	-298.773	-291.687
ÅRETS RESULTAT		1.054.831	1.029.463
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.054.831	1.029.463
I ALT		1.054.831	1.029.463

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		26.048.000	25.221.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		13.776	17.712
Materielle anlægsaktiver.....	3	26.061.776	25.238.712
ANLÆGSAKTIVER.....		26.061.776	25.238.712
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		209.392	95.049
Tilgodehavender.....		209.392	95.049
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		209.392	95.049
AKTIVER.....		26.271.168	25.333.761
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overkurs ved emission.....		179.336	179.336
Overført overskud.....		4.650.785	3.595.954
EGENKAPITAL.....		4.880.121	3.825.290
Hensættelse til udskudt skat.....		831.741	680.214
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		831.741	680.214
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.031.071	16.704.433
Anden gæld.....		3.201.999	3.185.401
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	19.233.070	19.889.834
Prioritetsgæld.....		594.800	529.800
Gæld til pengeinstitutter.....		426.539	16.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.500	30.000
Selskabsskat.....		95.246	85.512
Anden gæld.....		179.151	276.601
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.326.236	938.423
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.559.306	20.828.257
PASSIVER.....		26.271.168	25.333.761
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	179.336	3.595.954	3.825.290
Forslag til resultatdisponering.....			1.054.831	1.054.831
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	179.336	4.650.785	4.880.121

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	376.054	380.520	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.627	11.646	
Andre personaleomkostninger.....	85.695	80.498	
	465.376	472.664	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	147.246	127.512	
Regulering af udskudt skat.....	151.527	164.175	
	298.773	291.687	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....	19.680	22.201.988	
Tilgang.....	0	141.643	
Kostpris 31. december 2020.....	19.680	22.343.631	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	1.968	0	
Årets afskrivninger	3.936	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	5.904	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	3.019.012	
Årets værdireguleringer.....	0	685.357	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	0	3.704.369	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	13.776	26.048.000	

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 1.690 tkr., samlet set for de 10 ejendomme, vurderet ud fra et normal års tomleje og årlige driftsomkostninger på 790 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,25-7,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens stand og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet på 3,25-7,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Hjørring, Frederikshavn og Nørresundby.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2020			31/12 2019	
	gæld i alt	Afdrag	Restgæld	gæld i alt	
		næste år	efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.625.871	594.800	13.737.000	17.234.233	
Anden gæld.....	3.201.999	0	0	3.185.401	
	19.827.870	594.800	13.737.000	20.419.634	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 24.236 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.458 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 23.122 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.					
 Oplysning om usikkerhed 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 REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KJ Boliger ApS for 2020 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

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.