



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. marts 2023

---

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

**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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 27. marts 2023

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 2022 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 27. marts 2023

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**

Ejendommenes 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.719.819</b>	<b>943.220</b>
Personaleomkostninger.....	1	-498.606	-505.899
Af- og nedskrivninger.....		-11.554	-3.936
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		51.945	183.021
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.261.604</b>	<b>616.406</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-484.106	-342.126
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>777.498</b>	<b>274.280</b>
Skat af årets resultat.....	2	-159.836	-44.862
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>617.662</b>	<b>229.418</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		617.662	229.418
<b>I ALT</b> .....		<b>617.662</b>	<b>229.418</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	9.840
Investeringsjendomme.....		32.000.150	23.582.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>32.000.150</b>	<b>23.591.840</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>32.000.150</b>	<b>23.591.840</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		15.770	0
Andre tilgodehavender.....		36.867	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	36.794
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>52.637</b>	<b>36.794</b>
Likvide beholdninger.....		891.064	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>943.701</b>	<b>36.794</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>32.943.851</b>	<b>23.628.634</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		5.677.201	5.059.539
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.727.201</b>	<b>5.109.539</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		844.489	857.397
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>844.489</b>	<b>857.397</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		21.654.854	14.884.058
Anden gæld.....		3.715.089	1.441.252
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>25.369.943</b>	<b>16.325.310</b>
Prioritetsgæld.....		687.020	619.713
Gæld til pengeinstitutter.....		0	538.759
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.500	30.500
Selskabsskat.....		106.744	0
Anden gæld.....		177.954	147.416
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.002.218</b>	<b>1.336.388</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>26.372.161</b>	<b>17.661.698</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>32.943.851</b>	<b>23.628.634</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>6</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	5.059.539	5.109.539
Forslag til resultatdisponering.....		617.662	617.662
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>5.677.201</b>	<b>5.727.201</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	390.864	401.106	
Andre omkostninger til social sikring.....	12.856	6.722	
Andre personaleomkostninger.....	94.886	98.071	
	<b>498.606</b>	<b>505.899</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	172.744	19.206	
Regulering af udskudt skat.....	-12.908	25.656	
	<b>159.836</b>	<b>44.862</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2022.....	19.680	19.690.000	
Tilgang.....	0	9.310.750	
Afgang.....	0	-670.000	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>19.680</b>	<b>28.330.750</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	9.840	0	
Årets afskrivninger .....	9.840	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>19.680</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	3.892.000	
Årets værdireguleringer.....	0	38.400	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-261.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>3.669.400</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>32.000.150</b>	

**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 1.978 tkr., samlet set for de 10 ejendomme, vurderet ud fra et normal års tomleje og årlige driftsomkostninger på tkr 1.096.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,5 - 7,80%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens stand og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet på 5,5 - 7,80% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Hjørring og Frederikshavn.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	22.341.874	687.020	19.015.000	15.503.771	
Anden gæld.....	3.715.089	0	0	1.441.252	
	<b>26.056.963</b>	<b>687.020</b>	<b>19.015.000</b>	<b>16.945.023</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 32.000 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.958 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 udgør 11.421 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>6</b>
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 2022 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

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 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.