# KJ Boliger ApS

c/o Kian Vestergaard Jensen, Kronhjorten 117, 9530 Støvring
CVR-nr. 38 59 99 92

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. januar 2025

_____
Kian Vestergaard Jensen

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
**www.bdo.dk**

# Indholdsfortegnelse


**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 8-9
Egenkapitalopgørelse 10
Noter 11-12
Anvendt regnskabspraksis 13-14


BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

# Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | KJ Boliger ApS<br>c/o Kian Vestergaard Jensen<br>Kronhjorten 117<br>9530 Støvring | |
| | CVR-nr.: | 38 59 99 92 |
| | Stiftet: | 27. april 2017 |
| | Kommune: | Rebild |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Direktion** | Kian Vestergaard Jensen | |
| **Revisor** | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Nørrebro 15<br>9800 Hjørring | |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 28. januar 2025

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 2024 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 28. januar 2025

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
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 | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste** | | **2.704.340** | **2.106.743** |
| Personaleomkostninger | 1 | -518.512 | -492.353 |
| Af- og nedskrivninger | | 0 | -185 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 864.228 | 594.027 |
| **Driftsresultat** | | **3.050.056** | **2.208.232** |
| Andre finansielle omkostninger | | -1.486.036 | -1.394.965 |
| **Resultat før skat** | | **1.564.020** | **813.267** |
| Skat af årets resultat | 2 | -344.631 | -181.684 |
| **Årets resultat** | | **1.219.389** | **631.583** |

**Forslag til resultatdisponering**

| | | |
|---|---|---|
| Overført resultat | 1.219.389 | 631.583 |
| **I alt** | **1.219.389** | **631.583** |

# Balance 31. december

## Aktiver

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Investeringsejendomme | | 44.075.682 | 43.211.454 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 3 | **44.075.682** | **43.211.454** |
| **Anlægsaktiver** | | **44.075.682** | **43.211.454** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 16.951 | 16.610 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 14.318 |
| **Tilgodehavender** | | **16.951** | **30.928** |
| **Omsætningsaktiver** | | **16.951** | **30.928** |
| **Aktiver** | | **44.092.633** | **43.242.382** |

# Balance 31. december

## Passiver

| | Note | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Anpartskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud | | 7.528.173 | 6.308.784 |
| **Egenkapital** | | **7.578.173** | **6.358.784** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.184.244 | 992.491 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **1.184.244** | **992.491** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 26.126.337 | 26.920.194 |
| Anden gæld | | 5.079.063 | 5.147.464 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 4 | **31.205.400** | **32.067.658** |
| Prioritetsgæld | | 788.659 | 732.141 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 334.050 | 2.836.393 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 30.500 | 30.500 |
| Selskabsskat | | 96.878 | 0 |
| Anden gæld | | 2.874.729 | 224.415 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **4.124.816** | **3.823.449** |
| **Gældsforpligtelser** | | **35.330.216** | **35.891.107** |
| **Passiver** | | **44.092.633** | **43.242.382** |
| **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** | 5 | | |
| **Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling** | 6 | | |

# Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 50.000 | 6.308.784 | 6.358.784 |
| Forslag til resultatdisponering | | 1.219.389 | 1.219.389 |
| **Egenkapital 31. december 2024** | **50.000** | **7.528.173** | **7.578.173** |

# Noter

| | 2024<br>kr. | 2023<br>kr. |
|---|---|---|
| **1 \| Personaleomkostninger** | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| Løn og gager | 496.886 | 475.774 |
| Andre omkostninger til social sikring | 21.626 | 16.579 |
| | **518.512** | **492.353** |
| **2 \| Skat af årets resultat** | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 152.878 | 33.682 |
| Regulering af udskudt skat | 191.753 | 148.002 |
| | **344.631** | **181.684** |

**3 | Materielle anlægsaktiver**

| kr. | Investerings-<br>ejendomme |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2024 | 38.948.027 |
| **Kostpris 31. december 2024** | **38.948.027** |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 | 4.263.427 |
| Årets værdireguleringer | 864.228 |
| **Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024** | **5.127.655** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024** | **44.075.682** |

**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 tkr. 2.790, samlet set for de 10 ejendomme, vurderet ud fra et normal års tomleje og årlige driftsomkostninger på tkr. 1.465.

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.

# Noter

## 4 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2023<br>gæld i alt |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 26.914.996 | 788.659 | 22.995.000 | 27.652.335 |
| Anden gæld | 7.679.063 | 2.600.000 | 5.000.000 | 5.147.464 |
| | **34.594.059** | **3.388.659** | **27.995.000** | **32.799.799** |

## 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 44.075 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.958 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 21.940 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## 6 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder 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 vedr. ejendommen ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Boliger ApS for 2024 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

# Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

### 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasing-kontrakter.