

# **KJ Bolig ApS**

## **Årsrapport for 2013**

CVR-nr. 33 23 90 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/6 2014

**Dirigent: Poul Jensen**

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	7
Balance pr. 31. december 2013	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. januar - 31. december 2013 for KJ Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 24. juni 2014

**Direktion**

Poul Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i KJ Bolig ApS*

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KJ Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån til selskabets kapitalejer. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor. Selskabet har i regnskabsåret indfriet lånet inkl. renter.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ringsted, den 25. juni 2014

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab

Bo Langtoft  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

KJ Bolig ApS  
Klosteråsen 70  
4100 Ringsted

CVR-nr.: 33 23 90 92  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Ringsted

**Direktion**

Poul Jensen

**Revision**

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
Nørregade 6B  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Nordea Bank  
Torvet 10  
4100 Ringsted

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er entreprenørvirksomhed og boligudlejning.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 226.257, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 489.240.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.599.825</b>	<b>434.730</b>
Personaleomkostninger	1	-1.229.781	-144.037
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>370.044</b>	<b>290.693</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-52.431	-33.274
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>317.613</b>	<b>257.419</b>
Finansielle indtægter		9.437	2.149
Finansielle omkostninger		-19.252	-2.703
<b>Resultat før skat</b>		<b>307.798</b>	<b>256.865</b>
Skat af årets resultat		-81.541	-66.393
<b>Årets resultat</b>		<b>226.257</b>	<b>190.472</b>
Foreslået udbytte		89.000	0
Overført overskud		137.257	190.472
		<b>226.257</b>	<b>190.472</b>

## Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		330.440	12.783
Indretning af lejede lokaler		74.535	107.592
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>404.975</b>	<b>120.375</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>404.975</b>	<b>120.375</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		809.640	131.050
Andre tilgodehavender		158.870	179.349
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	0	94.448
Selskabsskat		6.000	0
Periodeafgrænsningsposter		69.413	45.870
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.043.923</b>	<b>450.717</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>296.647</b>	<b>332.402</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.340.570</b>	<b>783.119</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.745.545</b>	<b>903.494</b>

## Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		409.240	271.983
<b>Egenkapital</b>	4	<b>489.240</b>	<b>351.983</b>
Hensættelse til udskudt skat		19.240	2.499
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>19.240</b>	<b>2.499</b>
Andre kreditinstitutter		103.745	0
Leasingforpligtelser		98.199	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>201.944</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		14.532	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.114	147.581
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.895	0
Selskabsskat		136.866	66.000
Anden gæld		668.714	335.431
Foreslået udbytte for regnskabsåret		89.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.035.121</b>	<b>549.012</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.237.065</b>	<b>549.012</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.745.545</b>	<b>903.494</b>
Leasingforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	2013	2012
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.171.900	127.189
Andre omkostninger til social sikring	22.250	568
Andre personaleomkostninger	35.631	16.280
	<b>1.229.781</b>	<b>144.037</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Indretning af lejede lokaler</b>
Kostpris 1. januar 2013	13.000	165.283
Tilgang i årets løb	337.031	0
Kostpris 31. december 2013	350.031	165.283
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	217	57.691
Årets afskrivninger	19.374	33.057
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	19.591	90.748
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>330.440</b>	<b>74.535</b>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	137.894	0
	2013	2012
	DKK	DKK
<b>3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	94.448
<b>Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen</b>		
<b>Kapitalejere</b>		
Udestående gæld	0	94.448
Lån tilbagebetalt i året	83.602	0
Rentefod (%)	10,20%	9,45%

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2013	80.000	271.983	351.983
Årets resultat	0	226.257	226.257
Foreslået udbytte	0	-89.000	-89.000
<b>Egenkapital 31. december 2013</b>	<b>80.000</b>	<b>409.240</b>	<b>489.240</b>

### 5 Leasingforpligtelser

	2013 DKK	2012 DKK
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for et år	70.731	51.456
Mellem 1 og 5 år	95.879	95.879
	<b>166.610</b>	<b>147.335</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 94, er der givet ejendomsforbehold i aktivet Land Rover Range Rover, Reg. nr. FJ 92485, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 147.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Bolig ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tilæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 poster direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien, eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregningen af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente som diskonteringsfaktor, eller virksomhedens alternative lånerente som en tilnærmet værdi. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

### 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.