

K.J. Ejendomme ApS
Over Silstrupvej 2, 6933 Kibæk

CVR-nr. 21 57 22 09

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2018

Bjarne Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for K.J. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 11. december 2018

Direktion

Bjarne Aakjær Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i K.J. Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.J. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skjern, den 11. december 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Østergaard
statsautoriseret revisor
mne33285

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.J. Ejendomme ApS
Over Silstrupvej 2
6933 Kibæk

CVR-nr.: 21 57 22 09
Stiftet: 10. marts 1999
Hjemsted: Herning Kommune
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Bjarne Aakjær Pedersen

Revision

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Erhvervsparken 7B
6900 Skjern

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 343 t.kr. mod 1.281 t.kr. sidste år. I 2016/17 indgik i årets resultat en engangsindtægt på 805 tkr. jf. omtale i note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.J. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 20-30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

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 leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatte tilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatte tilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K.J. Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	343.490	1.281.114
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-296.955	-326.703
Resultat før finansielle poster	46.535	954.411
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-94.748
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	57.441	0
Øvrige finansielle omkostninger	-37.494	-24.200
Resultat før skat	66.482	835.463
2 Skat af årets resultat	-14.626	-187.863
Årets resultat	51.856	647.600
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	51.856	647.600
Disponeret i alt	51.856	647.600

Balance 30. juni

Aktiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	3.829.098	1.333.301
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.829.098</u>	<u>1.333.301</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	948.199
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>948.199</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.829.098</u>	<u>2.281.500</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.412.008	313.002
	Andre tilgodehavender	420.532	1.069.600
	Tilgodehavender i alt	<u>1.832.540</u>	<u>1.382.602</u>
	Likvide beholdninger	0	148.885
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.832.540</u>	<u>1.531.487</u>
	Aktiver i alt	<u>5.661.638</u>	<u>3.812.987</u>

Balance 30. juni

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	1.673.846	1.621.990
	Egenkapital i alt	<u>1.798.846</u>	<u>1.746.990</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	447.393	432.767
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>447.393</u>	<u>432.767</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	676.718	944.503
7	Gæld til pengeinstitutter	443.634	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.120.352</u>	<u>944.503</u>
	Gældsforpligtelser	293.000	269.000
	Gæld til pengeinstitutter	29.905	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.913	27.765
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.948.220	223.507
	Selskabsskat	0	79.266
	Anden gæld	9	89.189
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.295.047</u>	<u>688.727</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.415.399</u>	<u>1.633.230</u>
	 Passiver i alt	 <u>5.661.638</u>	 <u>3.812.987</u>
1	Særlige poster		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

1. Særlige poster

En del af selskabets ejendom er i 2016/17 beskadiget ved en storm. Til dækning af skaden fik selskabet en erstatning på 1.070 tkr., der i årsregnskabet for 2016/17 indgår under andre tilgodehavender. Forskellen på den bogførte værdi af den beskadigede del af ejendommen og erstatningen udgør 805 tkr., der i årsregnskabet for 2016/17 indgår under andre driftsindtægter.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	79.266
Årets regulering af udskudt skat	14.626	110.773
Regulering af tidligere års skat	0	-2.176
	<u>14.626</u>	<u>187.863</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli	9.018.045
Tilgang	<u>2.792.752</u>
Kostpris 30. juni	<u>11.810.797</u>
Afskrivninger 1. juli	7.684.744
Årets afskrivninger	<u>296.955</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>7.981.699</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>3.829.098</u>

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	1.621.990	-543.121
Årets overførte overskud eller underskud	51.856	647.600
Tilgang ved fusion	<u>0</u>	<u>1.517.511</u>
	<u>1.673.846</u>	<u>1.621.990</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	945.718	1.213.503
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-269.000</u>	<u>-269.000</u>
	<u>676.718</u>	<u>944.503</u>
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	467.634	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-24.000</u>	<u>0</u>
	<u>443.634</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>340.000</u>	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 3.551 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 15.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Trade Holding ApS, CVR-nr. 38268341 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.