

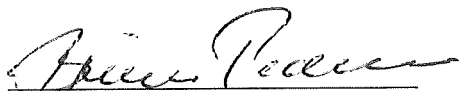
K.J. Ejendomme ApS
Filskovvej 21, 7330 Brande

CVR-nr. 21 57 22 09

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8 /12 2016



Bjarne Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 5. december 2016

Direktion


Bjarne Aakjær Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i K.J. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.J. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Ølgod, den 5. december 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Allan Østergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.J. Ejendomme ApS
Filskovvej 21
7330 Brande

CVR-nr.: 21 57 22 09
Stiftet: 10. marts 1999
Hjemsted: Blåhøj
Regnskabsår: 1. oktober - 30. juni

Direktion

Bjarne Aakjær Pedersen

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jernbanegade 3
6870 Ølgod

Modervirksomhed

K.J. Møbler Holding A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 skattetilgodehavender 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. Skattetilgodehavender 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 kildeskatter 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.

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. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2015 - 30/6 2016	1/10 2014 - 30/9 2015
Bruttofortjeneste	99.805	145.843
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-356.980	-465.573
Resultat før finansielle poster	-257.175	-319.730
Andre finansielle indtægter	5.628	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-23.567	-55.309
Resultat før skat	-275.114	-375.039
2 Skat af årets resultat	60.540	53.750
Årets resultat	-214.574	-321.289
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-214.574	-321.289
Disponeret i alt	-214.574	-321.289

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	1.738.232	2.095.212
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	94.850	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.833.082</u>	<u>2.095.212</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.833.082</u>	<u>2.095.212</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	4.525	0
Tilgodehavender i alt	<u>4.525</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	0	27.222
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.525</u>	<u>27.222</u>
Aktiver i alt	<u>1.837.607</u>	<u>2.122.434</u>

Balance

Passiver		
Note	30/6 2016	30/9 2015
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	-543.121	-328.547
Egenkapital i alt	-418.121	-203.547
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	321.994	400.530
Hensatte forpligtelser i alt	321.994	400.530
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.215.739	1.420.768
Selskabsskat	0	24.793
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.215.739	1.445.561
Kortfristet del af langfristet gæld	266.000	266.557
Gæld til pengeinstitutter	65	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.430	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	420.504	170.949
Selskabsskat	17.996	21.168
Anden gæld	0	11.216
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	717.995	479.890
Gældsforpligtelser i alt	1.933.734	1.925.451
Passiver i alt	1.837.607	2.122.434
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	1/10 2015 - 30/6 2016	1/10 2014 - 30/9 2015
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	2.843
Andre finansielle omkostninger	23.567	52.466
	23.567	55.309
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	17.996	24.793
Årets regulering af udskudt skat	-78.536	-78.543
	-60.540	-53.750
3. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. oktober 2015	10.835.990	0
Tilgang	0	94.850
Kostpris 30. juni 2016	10.835.990	94.850
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	8.740.778	0
Årets afskrivninger	356.980	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	9.097.758	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	1.738.232	94.850

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	-328.547	-7.258
Årets overførte overskud eller underskud	-214.574	-321.289
	-543.121	-328.547
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.481.739	1.687.325
Heraf forfalder inden for 1 år	-266.000	-266.557
	1.215.739	1.420.768
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	136.000	341.539
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 1.738 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.		

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sønderup Montage ApS, CVR-nr. 33583990 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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.