

**K.J. Ejendomme ApS**  
Filskovvej 21, 7330 Brande

**CVR-nr. 21 57 22 09**

**Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2017.

---

Bjarne Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 15. december 2017

**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. juli 2016 - 30. juni 2017 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 revisorerets 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 15. december 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Allan Østergaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K.J. Ejendomme ApS Filskovvej 21 7330 Brande
	CVR-nr.: 21 57 22 09 Stiftet: 10. marts 1999 Hjemsted: Blåhøj Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Bjarne Aakjær Pedersen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Jernbanegade 3 6870 Ølgod
<b>Modervirksomhed</b>	Sønderup Montage ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet er med virkning fra 1. juli 2016 fusioneret med moderselskabet K. J. Møbler Holding A/S ved en omvendt lodret fusion.

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. 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.

Selskabet er med virkning fra 1. juli 2016 fusioneret med moderselskabet K.J. Møbler Holding A/S. Regnskabsmæssigt er fusionen behandlet efter sammenlægningsmetoden uden tilpasning af sammenligningstal (book value method).

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.

### 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.

#### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

---

<u>Note</u>	1/7 2016 - 30/6 2017	1/10 2015 - 30/6 2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.281.114</b>	<b>99.804</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-326.703	-356.980
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>954.411</b>	<b>-257.176</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-94.748	0
Andre finansielle indtægter	0	5.628
Øvrige finansielle omkostninger	-24.200	-23.566
<b>Resultat før skat</b>	<b>835.463</b>	<b>-275.114</b>
2 Skat af årets resultat	-187.863	60.540
<b>Årets resultat</b>	<b>647.600</b>	<b>-214.574</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	647.600	0
Disponeret fra overført resultat	0	-214.574
<b>Disponeret i alt</b>	<b>647.600</b>	<b>-214.574</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	1.333.301	1.738.232
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	94.850
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.333.301</u>	<u>1.833.082</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>948.199</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>948.199</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.281.500</u></b>	<b><u>1.833.082</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	313.002	0
	Andre tilgodehavender	<u>1.069.600</u>	<u>4.525</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.382.602</u>	<u>4.525</u>
	Likvide beholdninger	<u>148.885</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.531.487</u></b>	<b><u>4.525</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.812.987</u></b>	<b><u>1.837.607</u></b>

## Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	1.621.990	-543.121
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.746.990</b>	<b>-418.121</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	432.767	321.994
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>432.767</b>	<b>321.994</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	944.503	1.215.739
Langfristede gældsforpligtelser i alt	944.503	1.215.739
Gældsforpligtelser	269.000	266.000
Gæld til pengeinstitutter	0	65
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.765	13.430
Gæld til tilknyttede virksomheder	223.507	420.504
Selskabsskat	79.266	17.996
Anden gæld	89.189	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	688.727	717.995
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.633.230</b>	<b>1.933.734</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.812.987</b>	<b>1.837.607</b>
<b>1 Særlige poster</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

### 1. Særlige poster

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

1/7 2016	1/10 2015
- 30/6 2017	- 30/6 2016
<u>                    </u>	<u>                    </u>

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	79.266	17.996
Årets regulering af udskudt skat	110.773	-78.536
Regulering af tidligere års skat	-2.176	0
	<u>187.863</u>	<u>-60.540</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</u>
Kostpris 1. juli 2016	10.835.991	94.850
Tilgang	91.715	0
Afgang	-2.004.511	0
Overførsler	94.850	-94.850
<b>Kostpris 30. juni 2017</b>	<u><b>9.018.045</b></u>	<u><b>0</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	9.097.758	0
Årets afskrivninger	326.703	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-1.739.717	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2017</b>	<u><b>7.684.744</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<u><b>1.333.301</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

---

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2016	125.000	125.000
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2016	-543.121	-328.547
Årets overførte overskud eller underskud	647.600	-214.574
Tilgang ved fusion	1.517.511	0
	<b><u>1.621.990</u></b>	<b><u>-543.121</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.213.503	1.481.739
Heraf forfalder inden for 1 år	-269.000	-266.000
	<b><u>944.503</u></b>	<b><u>1.215.739</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>136.000</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.333 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

---

### 8. 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.