

EJENDOMSSELSKABET KJÆR ApS

Høkervej 5
9492 Bløkhushus

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/06/2018

Egon Kjær
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET KJÆR ApS
Høkervej 5
9492 Blokhus

Telefonnummer: 96737025

CVR-nr: 21768871
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Spar Nord

Revisor REVISIONSFIRMAET OLE DAHL
Overblikket 2, ST th
9000 Aalborg
DK Danmark

CVR-nr: 11328881
P-enhed: 1000218242

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Kjær ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blokhus, den 08/06/2018

Direktion

Egon Bak Kjær

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Jeg skal hermed erklære, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kjær ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kjær ApS for regnskabsåret 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorer's 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 mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, 08/06/2018

Ole Dahl , mne2587
Registreret revisor FSR
REVISIONSFIRMAET OLE DAHL
CVR: 11328881

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har ikke været tilfredsstillende, der forventes et positivt resultat for det kommende år

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2017 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. 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 der 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.

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 lejeindtægter fratrukket dem ved udlejningen forbundne omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

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.

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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Investeringsejendommen måles til dagsværdi. Værdien beregnes ud fra det forventede fremtidige cashflow, tilbagediskonteret med en fastsat diskonteringsrente. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på aktiverne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld. Hvis låneoptagelse er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		15.410	96.724
Personaleomkostninger		-46.410	-51.205
Resultat af ordinær primær drift		-31.000	45.519
Øvrige finansielle omkostninger		-43.226	-52.592
Ordinært resultat før skat		-74.226	-7.073
Skat af årets resultat		27.676	1.556
Årets resultat		-46.550	-5.517
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-46.550	-5.517
I alt		-46.550	-5.517

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		2.264.818	2.264.818
Materielle anlægsaktiver i alt		2.264.818	2.264.818
Anlægsaktiver i alt		2.264.818	2.264.818
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.496	485
Andre tilgodehavender		23.005	50.341
Tilgodehavender i alt		25.501	50.826
Likvide beholdninger		18.306	2.469
Omsætningsaktiver i alt		43.807	53.295
Aktiver i alt		2.308.625	2.318.113

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		440.063	440.063
Overført resultat		-210.984	-164.434
Egenkapital i alt		354.079	400.629
Hensættelse til udskudt skat		115.956	143.632
Hensatte forpligtelser i alt		115.956	143.632
Gæld til realkreditinstitutter		1.376.000	1.376.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		217.094	240.291
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	1.593.094	1.616.291
Konvertible og udbyttegivende kortfristede gældsbreve		22.807	20.792
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		167.874	88.062
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		54.815	48.707
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		245.496	157.561
Gældsforpligtelser i alt		1.838.590	1.773.852
Passiver i alt		2.308.625	2.318.113

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	440.063	-164.434	400.629
Årets resultat			-46.550	-46.550
Egenkapital, ultimo	125.000	440.063	-210.984	354.079

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.376.000	0	1.376.000	1.188.753
Pantebreve	239.901	22.807	217.094	121.305
	1.615.901	22.807	1.593.094	1.310.058

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pantebreve i alt kr. 1.615.901, er der givet pant i grund og bygninger til bogført værdi kr. 2.264.818