

# **EJENDOMSSELSKABET KJÆR ApS**

Høkervej 5  
9492 Bløkhushus

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**10/05/2016**

---

**Egon Kjær**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET KJÆR ApS  
Høkervej 5  
9492 Blokhus  
  
Telefonnummer: 96737025  
  
CVR-nr: 21768871  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Spar Nord

**Revisor** REVISIONSFIRMAET OLE DAHL  
Kornelparken 84  
9310 Vodskov  
DK Danmark  
CVR-nr: 11328881  
P-enhed: 1000218242

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blokhus, den 10/05/2016

**Direktion**

Egon Bak Kjær

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET KJÆR ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET KJÆR ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 handlinger 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.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

### **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.

Vodskov, 10/05/2016

Ole Dahl  
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 været som forventet og der forventes et positivt resultat for det kommende år

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke efter 31. december 2015 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>71.135</b>	<b>75.698</b>
Personaleomkostninger .....		-51.202	-33.290
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>19.933</b>	<b>42.408</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-47.180	-45.815
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-27.247</b>	<b>-3.407</b>
Skat af årets resultat .....		22.157	5.783
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-5.090</b>	<b>2.376</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-5.090	2.376
<b>I alt</b> .....		<b>-5.090</b>	<b>2.376</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		2.264.818	2.264.818
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.264.818</b>	<b>2.264.818</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.264.818</b>	<b>2.264.818</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		5.000	5.000
Andre tilgodehavender .....		23.766	61.570
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>28.766</b>	<b>66.570</b>
Likvide beholdninger .....		51.059	19.017
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>79.825</b>	<b>85.587</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.344.643</b>	<b>2.350.405</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overkurs ved emission .....		11.054	11.054
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		440.063	440.063
Overført resultat .....		-169.971	-164.881
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>406.146</b>	<b>411.236</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		143.632	171.135
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>143.632</b>	<b>171.135</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.376.000	1.376.000
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve .....		261.449	281.227
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>1.637.449</b>	<b>1.657.227</b>
Konvertible og udbyttegivende kortfristede gældsbreve .....		19.436	18.168
Skyldig selskabsskat .....		9.093	3.747
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		108.219	87.542
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		20.668	1.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>157.416</b>	<b>110.807</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.794.865</b>	<b>1.768.034</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.344.643</b>	<b>2.350.405</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	440.063	-153.827	411.236
Årets resultat .....			-5.090	-5.090
Egenkapital, ultimo .....	125.000	440.063	-158.917	406.146

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.376.000	0	1.376.000	1.331.919
Pantebreve	280.885	18.168	261.449	185.143
	<b>1.656.885</b>	<b>18.168</b>	<b>1.637.449</b>	<b>1.517.062</b>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pantebreven i alt kr. 1.656.885, er der givet pant i grund og bygninger til bogført værdi kr. 2.264.818