

---

# ***Ejendomsselskabet MKJ ApS***

Kildevej 3, 6971 Spjald

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 26 10 33 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/12 2016

Kresten Kjerulff  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet MKJ ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spjald, den 14. december 2016

## Direktion

Kresten Kjerulff

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet MKJ ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet MKJ ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden henføres til, at der endnu ikke er opnået tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkomende år. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningerne vil blive imødekommet og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 14. december 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet MKJ ApS  
Kildevej 3  
6971 Spjald

CVR-nr.: 26 10 33 98  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern

### Direktion

Kresten Kjerulff

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

### Pengeinstitut

vestjyskBANK  
Bredgade 38  
6900 Skjern

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 81.110, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 523.710.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Selskabets kaution overfor moder- og søsterselskabets gæld til pengeinstitut udgør TDKK 12.086. Der henvises til beskrivelsen i note 1. Det er ledelsens vurdering, at Spjaldbo A/S kan genere tilstrækkelig likviditet de kommende år, således at kautionen ikke bliver aktuel.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK	2013/14 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>261.454</b>	<b>262.273</b>	<b>260.398</b>
Personaleomkostninger		0	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-76.617	-76.617	-76.717
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>184.837</b>	<b>185.656</b>	<b>183.681</b>
Finansielle indtægter		5.852	21.438	14.735
Finansielle omkostninger		-86.950	-131.917	-86.383
<b>Resultat før skat</b>		<b>103.739</b>	<b>75.177</b>	<b>112.033</b>
Skat af årets resultat	2	-22.629	-19.377	-29.021
<b>Årets resultat</b>		<b>81.110</b>	<b>55.800</b>	<b>83.012</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0	581.000
Overført resultat		81.110	55.800	-497.988
		<b>81.110</b>	<b>55.800</b>	<b>83.012</b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		3.005.667	3.082.284	3.158.901
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.005.667</b>	<b>3.082.284</b>	<b>3.158.901</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	350.000	350.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.005.667</b>	<b>3.432.284</b>	<b>3.508.901</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		401.764	164.524	581.363
<b>Tilgodehavender</b>		<b>401.764</b>	<b>164.524</b>	<b>581.363</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>500.785</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>401.764</b>	<b>665.309</b>	<b>581.363</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.407.431</b>	<b>4.097.593</b>	<b>4.090.264</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		398.710	317.600	261.800
<b>Egenkapital</b>	5	<b>523.710</b>	<b>442.600</b>	<b>386.800</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	455.736	457.417	482.808
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>455.736</b>	<b>457.417</b>	<b>482.808</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.176.489	2.314.981	1.534.674
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>2.176.489</b>	<b>2.314.981</b>	<b>1.534.674</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	138.210	137.675	138.282
Kreditinstitutter		32.926	49.273	493.711
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	595.219	378.126
Selskabsskat		24.310	44.841	42.225
Anden gæld		56.050	55.587	52.638
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0	581.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>251.496</b>	<b>882.595</b>	<b>1.685.982</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.427.985</b>	<b>3.197.576</b>	<b>3.220.656</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.407.431</b>	<b>4.097.593</b>	<b>4.090.264</b>
Kautionsforpligtelse overfor moder- og søsterselskaber	1			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8			

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kautionsforpligtelse overfor moder- og søsterselskaber

Selskabet kautionerer for moderselskabet Kresten Kjerulff Holding ApS' og søsterselskabet Spjaldbo A/S' gæld til vestjyskBANK. Gælden udgør TDKK 12.086 pr. 30. juni 2016. Moderselskabet har indgået aftale med selskabets pengeinstitut om nedbringelse af en del af gælden via modtagne udbytter fra Spjaldbo A/S. Lånet hos pengeinstituttet skal afvikles over de næste 4 år. Finansieringen skal således ske via udlodning af udbytte fra Spjaldbo A/S til moderselskabet Kresten Kjerulff Holding ApS.

Det er ledelsens vurdering, at Spjaldbo A/S forventes at kunne generere tilstrækkelig likviditet de kommende år til at kunne overholde aftalen. Der er derfor ikke hensat til kautionsforpligtelserne til Spjaldbo A/S og Kresten Kjerulff Holding ApS

Selvom ledelsen forventer, at kautionerne ikke vil blive udnyttet, og at der er tilstrækkelig likviditet til rådighed for driften, og derfor aflægges regnskabet under forudsætning om fortsat drift, indikere ovenstående forhold dog også, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets fortsatte drift.

## 2 Skat af årets resultat

	2015/16 DKK	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Årets aktuelle skat	24.310	44.768	42.225
Årets udskudte skat	-1.681	-25.391	-13.204
	<b>22.629</b>	<b>19.377</b>	<b>29.021</b>

# Noter til årsregnskabet

## 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	4.195.557
Kostpris 30. juni	<u>4.195.557</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.113.273
Årets afskrivninger	<u>76.617</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>1.189.890</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>3.005.667</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 3.500.000.

## 4 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	350.000
Afgang i årets løb	<u>-350.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>0</u>
Nedskrivninger 30. juni	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	317.600	442.600
Årets resultat	0	81.110	81.110
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>398.710</b>	<b>523.710</b>

Selskabskapitalen består af 1 anpart er à nominelt DKK 125.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	470.524	483.706	496.888
Låneomkostninger	-14.788	-26.289	-14.080
	<b>455.736</b>	<b>457.417</b>	<b>482.808</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.604.641	1.752.614	922.609
Mellem 1 og 5 år	571.848	562.367	612.065
Langfristet del	2.176.489	2.314.981	1.534.674
Inden for 1 år	138.210	137.675	138.282
	<b>2.314.699</b>	<b>2.452.656</b>	<b>1.672.956</b>

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>			
<b>Sikkerhedsstillelser</b>			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for vestjyskBANK:			
Ejerpantebrev nom. DKK 2.600.000 med pant i Kildevej 3a, og Kildevej 10 med regnskabsmæssig værdi på DKK	3.005.667	3.082.284	3.158.901
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for DLR Realkreditinstitut:			
Indlånskonto nr. 1314643 i vestjyskBANK	0	500.785	0
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>			
Garantiforpligtelse overfor DLR realkreditinstitut	639.743	2.968.099	711.435
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomståret.			

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet MKJ ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indgår lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter af gæld til realkreditinstitutter, kursregulering på værdipapirer samt afkast af værdipapirer.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning.

Moderselskabet Kresten Kjerulff Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
----------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter ansvarlig lånekapital i Spjaldbo A/S.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.



# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.