
Ejendomsselskabet MKJ ApS

Velling Kirkby 14E, Velling, 6950 Ringkøbing

Årsrapport for 2018/19 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 26 10 33 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/11 2019

Kresten Kjerulff
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spjald, den 27. november 2019

Direktion

Kresten Kjerulff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet MKJ ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet MKJ ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Skjern, den 27. november 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

mne28667

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet MKJ ApS
Velling Kirkby 14E
Velling
6950 Ringkøbing

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

Pengeinstitut

vestjyskBANK
Torvet 2
6950 Ringkøbing

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 77.015, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 326.084.

Beskrivelse af usikkerhederne omkring selskabets fremtidige finansiering henvises der til note 1. Selskabets kaution overfor moderselskabets og søsterselskabets gæld til pengeinstitut udgør TDKK 7.279. Det er ledelsens vurdering, at søsterselskabet Spjaldbo A/S kan genere tilstrækkelig likviditet de kommende år, således at kautionen ikke bliver aktuel.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		268.261	268.961	263.980
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-76.617	-76.617	-76.617
Resultat før finansielle poster		191.644	192.344	187.363
Finansielle omkostninger		-92.909	-77.628	-77.289
Resultat før skat		98.735	114.716	110.074
Skat af årets resultat	2	-21.720	-25.224	-24.208
Årets resultat		77.015	89.492	85.866

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	100.000	100.000	350.000
Overført resultat	-22.985	-10.508	-264.134
	77.015	89.492	85.866

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger		2.775.816	2.852.433	2.929.050
Materielle anlægsaktiver	3	2.775.816	2.852.433	2.929.050
Anlægsaktiver		2.775.816	2.852.433	2.929.050
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	39.003	401.527
Tilgodehavender		0	39.003	401.527
Likvide beholdninger		34.963	16.762	0
Omsætningsaktiver		34.963	55.765	401.527
Aktiver		2.810.779	2.908.198	3.330.577

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		101.084	124.069	134.577
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000	350.000
Egenkapital	4	326.084	349.069	609.577
Hensættelse til udskudt skat	5	418.538	426.738	439.420
Hensatte forpligtelser		418.538	426.738	439.420
Gæld til realkreditinstitutter		1.767.342	1.891.016	2.034.190
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.767.342	1.891.016	2.034.190
Gæld til realkreditinstitutter	6	155.390	144.345	141.967
Kreditinstitutter		0	0	9.285
Gæld til tilknyttede virksomheder		54.226	0	0
Selskabsskat		29.920	37.906	40.524
Anden gæld		59.279	59.124	55.614
Kortfristede gældsforpligtelser		298.815	241.375	247.390
Gældsforpligtelser		2.066.157	2.132.391	2.281.580
Passiver		2.810.779	2.908.198	3.330.577
Kaution	1			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			
Anvendt regnskabspraksis	8			

Noter til årsregnskabet

1 Kaution

Selskabet kautionerer for moderselskabet Kresten Kjerulff Holding ApS' og søsterselskabet Spjaldbo A/S' gæld til vestjyskBANK. Gælden udgør TDKK 7.279 pr. 30. juni 2019. Moderselskabet har indgået aftale med selskabets pengeinstitut om nedbringelse af en del af gælden via modtagne udbytter fra Spjaldbo A/S. En del af lånet hos pengeinstituttet skal afvikles over de næste 2 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 og regnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

2 Skat af årets resultat

	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Årets aktuelle skat	29.920	37.906	40.524
Årets udskudte skat	-8.200	-12.682	-16.316
	21.720	25.224	24.208

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	1.343.124
Årets afskrivninger	<u>76.617</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>1.419.741</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>2.775.816</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018 udgør DKK 3.500.000.

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	125.000	124.069	100.000	349.069
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-22.985</u>	<u>100.000</u>	<u>77.015</u>
Egenkapital 30. juni	<u>125.000</u>	<u>101.084</u>	<u>100.000</u>	<u>326.084</u>

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

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

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18	2016/17
	DKK	DKK	DKK
5 Hensættelse til udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	427.304	440.486	453.668
Låneomkostninger	-8.766	-13.748	-14.248
	418.538	426.738	439.420

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

6 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	1.107.916	1.452.682	1.455.060
Mellem 1 og 5 år	659.426	438.334	579.130
Langfristet del	1.767.342	1.891.016	2.034.190
Inden for 1 år	155.390	144.345	141.967
	1.922.732	2.035.361	2.176.157

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

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	2.775.816	2.852.433	2.929.050
--	-----------	-----------	-----------

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelse overfor DLR realkreditinstitut	348.106	549.005	596.176
--	---------	---------	---------

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomståret.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet MKJ ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 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

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

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