
Ejendomsselskabet MKJ ApS

Kildevej 3, 6971 Spjald

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 26 10 33 98

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/12 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spjald, den 21. december 2017

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet MKJ ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommende år, samt servicering af gælden i moderselskabet. Det er dog ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 21. december 2017

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

Pengeinstitut

vestjyskBANK
Bredgade 38
6900 Skjern

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 85.866, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 609.577.

Beskrivelse af usikkerhederne omkring selskabets fremtidige finansiering henvises der til note 1. Selskabets kaution overfor moderselskabets og søsterselskabets gæld til pengeinstitut udgør TDKK 8.292. Der henvises til beskrivelsen i note 1. Det er ledelsens vurdering, at søsterselskabet Spjaldbo A/S kan generere 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	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		263.980	261.454	262.273
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-76.617	-76.617	-76.617
Resultat før finansielle poster		187.363	184.837	185.656
Finansielle indtægter		0	5.852	21.438
Finansielle omkostninger		-77.289	-86.950	-131.917
Resultat før skat		110.074	103.739	75.177
Skat af årets resultat	2	-24.208	-22.629	-19.377
Årets resultat		85.866	81.110	55.800

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		350.000	0	0
Overført resultat		-264.134	81.110	55.800
		85.866	81.110	55.800

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Grunde og bygninger		2.929.050	3.005.667	3.082.284
Materielle anlægsaktiver	3	2.929.050	3.005.667	3.082.284
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	0	350.000
Finansielle anlægsaktiver		0	0	350.000
Anlægsaktiver		2.929.050	3.005.667	3.432.284
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		401.527	401.764	164.524
Tilgodehavender		401.527	401.764	164.524
Likvide beholdninger		0	0	500.785
Omsætningsaktiver		401.527	401.764	665.309
Aktiver		3.330.577	3.407.431	4.097.593

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		134.577	398.710	317.600
Foreslået udbytte for regnskabsåret		350.000	0	0
Egenkapital	4	609.577	523.710	442.600
Hensættelse til udskudt skat	5	439.420	455.736	457.417
Hensatte forpligtelser		439.420	455.736	457.417
Gæld til realkreditinstitutter		2.034.190	2.176.489	2.314.981
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.034.190	2.176.489	2.314.981
Gæld til realkreditinstitutter	6	141.967	138.210	137.675
Kreditinstitutter		9.285	32.926	49.273
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	595.219
Selskabsskat		40.524	24.310	44.841
Anden gæld		55.614	56.050	55.587
Kortfristede gældsforpligtelser		247.390	251.496	882.595
Gældsforpligtelser		2.281.580	2.427.985	3.197.576
Passiver		3.330.577	3.407.431	4.097.593
Going concern	1			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet kautionerer for moderselskabet Kresten Kjerulff Holding ApS' og søsterselskabet Spjaldbo A/S' gæld til vestjyskBANK. Gælden udgør TDKK 8.292 pr. 30. juni 2017. 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 kautionforpligtelserne 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 aflægger 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.

	2016/17	2015/16	2014/15
	DKK	DKK	DKK
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	40.524	24.310	44.768
Årets udskudte skat	-16.316	-1.681	-25.391
	24.208	22.629	19.377

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. juli	4.195.557
Kostpris 30. juni	4.195.557
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.189.890
Årets afskrivninger	76.617
Ned- og afskrivninger 30. juni	1.266.507
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	2.929.050
Afskrives over	50 år

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016 udgør DKK 3.500.000.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	398.711	0	523.711
Årets resultat	0	-264.134	350.000	85.866
Egenkapital 30. juni	125.000	134.577	350.000	609.577

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.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2016/17	2015/16	2014/15
	DKK	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	453.668	470.524	483.706
Låneomkostninger	-14.248	-14.788	-26.289
	439.420	455.736	457.417

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den 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	1.455.060	1.604.641	1.752.614
Mellem 1 og 5 år	579.130	571.848	562.367
Langfristet del	2.034.190	2.176.489	2.314.981
Inden for 1 år	141.967	138.210	137.675
	2.176.157	2.314.699	2.452.656

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16	2014/15
	DKK	DKK	DKK
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	2.929.050	3.005.667	3.082.284
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for leasingforpligtelser:			
Eventualforpligtelser			
Garantiforpligtelse overfor DLR realkreditinstitut	596.176	639.743	2.968.099

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 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 13.200 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)

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, 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.

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.

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.