

---

# ***Ejendomsselskabet MKJ ApS***

Kildevej 3, 6971 Spjald

## **Årsrapport for 2017/18** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 26 10 33 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 5 /12 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spjald, den 5. december 2018

## 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet MKJ ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 5. december 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

mne28667

## 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

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 89.492, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 349.069.

Beskrivelse af usikkerhederne omkring selskabets fremtidige finansiering henvises der til note 1. Selskabets kaution overfor moderselskabets og søsterselskabets gæld til pengeinstitut udgør TDKK 7.513. 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	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>268.961</b>	<b>263.980</b>	<b>261.454</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-76.617	-76.617	-76.617
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>192.344</b>	<b>187.363</b>	<b>184.837</b>
Finansielle indtægter		0	0	5.852
Finansielle omkostninger		-77.628	-77.289	-86.950
<b>Resultat før skat</b>		<b>114.716</b>	<b>110.074</b>	<b>103.739</b>
Skat af årets resultat	2	-25.224	-24.208	-22.629
<b>Årets resultat</b>		<b>89.492</b>	<b>85.866</b>	<b>81.110</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		100.000	350.000	0
Overført resultat		-10.508	-264.134	81.110
		<b>89.492</b>	<b>85.866</b>	<b>81.110</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		2.852.433	2.929.050	3.005.667
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.852.433</b>	<b>2.929.050</b>	<b>3.005.667</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.852.433</b>	<b>2.929.050</b>	<b>3.005.667</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		39.003	401.527	401.764
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.003</b>	<b>401.527</b>	<b>401.764</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.762</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>55.765</b>	<b>401.527</b>	<b>401.764</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.908.198</b>	<b>3.330.577</b>	<b>3.407.431</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		124.069	134.577	398.710
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	350.000	0
<b>Egenkapital</b>	4	<b>349.069</b>	<b>609.577</b>	<b>523.710</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	426.738	439.420	455.736
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>426.738</b>	<b>439.420</b>	<b>455.736</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.891.016	2.034.190	2.176.489
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.891.016</b>	<b>2.034.190</b>	<b>2.176.489</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	144.345	141.967	138.210
Kreditinstitutter		0	9.285	32.926
Selskabsskat		37.906	40.524	24.310
Anden gæld		59.124	55.614	56.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>241.375</b>	<b>247.390</b>	<b>251.496</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.132.391</b>	<b>2.281.580</b>	<b>2.427.985</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.908.198</b>	<b>3.330.577</b>	<b>3.407.431</b>
Kautions	1			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			
Anvendt regnskabspraksis	8			

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kautiøn

Selskabet kautionerer for moderselskabet Kresten Kjerulff Holding ApS' og søsterselskabet Spjaldbo A/S' gæld til vestjyskBANK. Gælden udgør TDKK 7.513 pr. 30. juni 2018. 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 3 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

	2017/18	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	37.906	40.524	24.310
Årets udskudte skat	-12.682	-16.316	-1.681
	<b>25.224</b>	<b>24.208</b>	<b>22.629</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	1.266.507
Årets afskrivninger	<u>76.617</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>1.343.124</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>2.852.433</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017 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	134.577	350.000	609.577
Betalt ordinært udbytte	0	0	-350.000	-350.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-10.508</u>	<u>100.000</u>	<u>89.492</u>
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>124.069</u></b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>349.069</u></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.

## Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17	2015/16
	DKK	DKK	DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver	440.486	453.668	470.524
Låneomkostninger	-13.748	-14.248	-14.788
	<b>426.738</b>	<b>439.420</b>	<b>455.736</b>

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	1.452.682	1.455.060	1.604.641
Mellem 1 og 5 år	438.334	579.130	571.848
Langfristet del	1.891.016	2.034.190	2.176.489
Inden for 1 år	144.345	141.967	138.210
	<b>2.035.361</b>	<b>2.176.157</b>	<b>2.314.699</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>			
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</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	2.852.433	2.929.050	3.005.667
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Garantiforpligtelse overfor DLR realkreditinstitut	549.005	596.176	639.743

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 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 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

Bruttoresultatet 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 13.500 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.