

Ejendomsselskabet Kirjan A/S

Fastrupvej 3, 8830 Tjele
CVR-nr. 26 40 09 53

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.05.16

Carsten Berthelsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Ejendomsselskabet Kirjan A/S
Fastrupvej 3
8830 Tjele
Hjemsted: Tjele
CVR-nr.: 26 40 09 53

Bestyrelse

Carsten Søndergaard Berthelsen, formand
Jan Wahl Meincke, medlem
Peter Daniel Hansen, medlem
Søren Skensved, medlem

Direktion

Peter Daniel Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Kirjan A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjele, den 20. maj 2016

Direktionen

Peter Daniel Hansen

Bestyrelsen

Carsten Søndergaard
Berthelsen
Formand

Jan Wahl Meincke

Peter Daniel Hansen

Søren Skensved

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kirjan A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirjan A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Viborg, den 20. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Vivi Ruseng Hansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 97.787 mod DKK 77.708 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 9.587.389.

Ledelsen finder ikke årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	1.093.291	1.196.900
Bruttofortjeneste		
	1.093.291	1.196.900
Resultat før af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-447.779	-723.541
	645.512	473.359
Resultat af primær drift		
1 Andre finansielle omkostninger	-513.005	-528.134
	-513.005	-528.134
Finansielle poster i alt		
	132.507	-54.775
Resultat før skat		
2 Skat af årets resultat	-34.720	132.483
	97.787	77.708
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Øvrige reserver	-148.075	-183.940
Overført resultat	245.862	261.648
	97.787	77.708
I alt		

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	28.746.937	29.011.841
3	Materielle anlægsaktiver i alt	28.746.937	29.011.841
	Anlægsaktiver i alt	28.746.937	29.011.841
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.539.739
	Andre tilgodehavender	6.063	6.063
	Tilgodehavender i alt	6.063	1.547.802
	Likvide beholdninger	934	0
	Omsætningsaktiver i alt	6.997	1.547.802
	Aktiver i alt	28.753.934	30.559.643

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	600.000	600.000
	Øvrige reserver	5.390.566	5.538.641
	Overført resultat	3.596.823	3.350.961
4	Egenkapital i alt	9.587.389	9.489.602
	Hensættelser til udskudt skat	1.979.871	2.032.712
	Hensatte forpligtelser i alt	1.979.871	2.032.712
	Gæld til realkreditinstitutter	13.933.715	14.919.342
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.933.715	14.919.342
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	981.332	964.550
	Gæld til kreditinstitutter	0	2.960.728
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.500	30.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.035.408	0
	Selskabsskat	87.561	156.588
	Anden gæld	120.158	6.121
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.252.959	4.117.987
	Gældsforpligtelser i alt	17.186.674	19.037.329
	Passiver i alt	28.753.934	30.559.643

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	10-50	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i reserve for opskrivninger under egenkapitalen, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	509.392	531.029
Valutakurstab	3.613	-2.895
I alt	513.005	528.134

2. Skatter

Årets aktuelle skat	87.561	156.588
Årets udskudte skat	-52.841	-545.790
Regulering af tidligere års skat	0	256.719
I alt	34.720	-132.483

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	27.805.790
Tilgang i året	182.875
Kostpris pr. 31.12.15	27.988.665
Opskrivninger pr. 31.12.14	7.480.498
Opskrivninger pr. 31.12.15	7.480.498
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	6.274.447
Afskrivninger i året	447.779
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	6.722.226
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	28.746.937

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	600.000	5.722.581	3.089.313
Forslag til resultatdisponering	0	-183.940	261.648
Saldo pr. 31.12.14	600.000	5.538.641	3.350.961

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	600.000	5.538.641	3.350.961
Forslag til resultatdisponering	0	-148.075	245.862
Saldo pr. 31.12.15	600.000	5.390.566	3.596.823

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	600	100.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	981.332	8.734.842	14.915.047	15.883.892

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet KSWJ Holding A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Tjele-Center A/S gæld til kreditinstitutter.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.915 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 28.468.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.911, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 22.077.

Selskabet har stillet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for Tjele-Center A/S gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter i Tjele-Center A/S udgør på balancedagen t.DKK 7.813. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 22.077.

8. Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Kirjan A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden KSWJ Holding A/S, Viborg og det ultimative moderselskab KSWJ Holding A/S, Viborg.