



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

KJ DEVELOPMENT APS
KLARUPVEJ 52, 9270 KLARUP
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. september 2016

Jan Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KJ Development ApS Klarupvej 52 9270 Klarup
	CVR-nr.: 26 82 23 27 Stiftet: 14. oktober 2002 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	Jan Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank A/S Vingårdsgade 21 9100 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for KJ Development ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. september 2016

Direktion

Jan Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i KJ Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KJ Development ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 7. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for værende ikke tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af tomgang fra tidligere kroejer, der har opsagt lejemålet uden at kunne betale restancer eller øvrige forpligtelser.

Der er i 2016 lavet aftale med ny lejer af ejendommen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har fået en ny forpagter i 2016 efter regnskabsårets afslutning.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KJ Development ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 3-8 år 0-30 %

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. SEPTEMBER 2014

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.083	28.390
Af- og nedskrivninger.....		0	-1
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-77.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		8.137	11.106
DRIFTSRESULTAT		12.220	-37.505
Andre finansielle indtægter.....	1	1.098	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-104.044	-195.668
RESULTAT FØR SKAT		-90.726	-233.173
Skat af årets resultat.....	3	19.959	51.298
ÅRETS RESULTAT		-70.767	-181.875
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-70.767	-181.875
I ALT		-70.767	-181.875

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		2.300.000	2.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.300.000	2.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		2.300.000	2.300.000
Udskudte skatteaktiver.....		125.817	105.857
Andre tilgodehavender.....		77.411	58.110
Periodeafgrænsningsposter.....		10.103	9.968
Tilgodehavender.....		213.331	173.935
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		213.331	173.935
AKTIVER.....		2.513.331	2.473.935
PASSIVER			
Anpartskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		-7.085	63.682
EGENKAPITAL.....	5	118.915	189.682
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.089.370	1.243.426
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.089.370	1.243.426
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	116.930	88.349
Gæld til pengeinstitutter.....		781.948	779.080
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.150	562
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		362.810	117.810
Anden gæld.....		39.208	55.026
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.305.046	1.040.827
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.394.416	2.284.253
PASSIVER.....		2.513.331	2.473.935
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.098	0	
	1.098	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	6.932	9.417	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	97.112	186.251	
	104.044	195.668	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-19.959	-51.298	
	-19.959	-51.298	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2015.....	125.208	2.283.245	
Kostpris 30. april 2016.....	125.208	2.283.245	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015.....	125.208	0	
Af- og nedskrivninger 30. april 2016.....	125.208	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2015.....	0	16.755	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2016.....	0	16.755	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....	0	2.300.000	
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2015.....	126.000	63.682	189.682
Forslag til årets resultatdisponering.....		-70.767	-70.767
Egenkapital 30. april 2016.....	126.000	-7.085	118.915

Der er sket en kapitalforhøjelse i regnskabsåret 2009/10 fra 125 tkr. til 126 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.331.775	1.206.300	116.930	733.950	
	1.331.775	1.206.300	116.930	733.950	

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for E.E.S Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 1.206 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 2.300 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.