

---

# ***Kjam Bygning ApS***

Gl Vestergade 19, 5500 Middelfart

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 27 20 25 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/11 2016

Geert Christensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Kjam Bygning 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. november 2016

### **Direktion**

Geert Christensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Kjam Bygning ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kjam Bygning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi gør opmærksom på, at selskabet i strid med selskabsloven § 210, stk. 1 har ydet lån til ledelsen. Endvidere har ledelsen ikke indeholdt og indberettet kildeskat af lånet. Ledelsen kan som følge heraf ifalde ansvar.

Trekantområdet, den 29. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Kjam Bygning ApS  
Gl Vestergade 19  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 27 20 25 86

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Hjemstedskommune: Middelfart

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendomme.

**Direktion**

Geert Christensen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.962.883</b>	<b>1.055.490</b>
Personaleomkostninger	1	-410.880	-410.995
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-665.438	-680.167
Andre driftsomkostninger		-270.867	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>615.698</b>	<b>-35.672</b>
Finansielle indtægter	3	14.028	0
Finansielle omkostninger	4	-333.276	-235.515
<b>Resultat før skat</b>		<b>296.450</b>	<b>-271.187</b>
Skat af årets resultat	5	15.814	49.938
<b>Årets resultat</b>		<b>312.264</b>	<b>-221.249</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		312.264	-221.249
		<b>312.264</b>	<b>-221.249</b>

# Balance 30. september

## Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		4.076.911	9.233.173
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		46.500	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.123.411</b>	<b>9.233.173</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.123.411</b>	<b>9.233.173</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	215.734	0
Udskudt skatteaktiv		4.363	9.746
Periodeafgrænsningsposter		19.033	19.919
<b>Tilgodehavender</b>		<b>239.130</b>	<b>29.665</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.492.035</b>	<b>208.475</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.731.165</b>	<b>238.140</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.854.576</b>	<b>9.471.313</b>



# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		440.232	127.968
<b>Egenkapital</b>	7	<b>565.232</b>	<b>252.968</b>
Kreditinstitutter		0	452.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.797	22.133
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.324.202	7.567.421
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		254.555	464.308
Anden gæld		693.790	711.940
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.289.344</b>	<b>9.218.345</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.289.344</b>	<b>9.218.345</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.854.576</b>	<b>9.471.313</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	376.800	376.802
Pensioner	30.144	30.144
Andre omkostninger til social sikring	3.936	4.049
	<u><b>410.880</b></u>	<u><b>410.995</b></u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	534.472	566.333
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	130.966	113.834
	<u><b>665.438</b></u>	<u><b>680.167</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	14.028	0
	<u><b>14.028</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	295.853	201.660
Andre finansielle omkostninger	37.423	33.855
	<u><b>333.276</b></u>	<u><b>235.515</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-21.197	5.875
Årets udskudte skat	5.383	-55.813
	<u><b>-15.814</b></u>	<u><b>-49.938</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	<u>Direktion</u> DKK
Tilgodehavende på balancedagen	<u>215.734</u>
Lån tilbagebetalt i året	<u>0</u>
Årets tilskrevne rente	<u>14.028</u>
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	<u>10,05%</u>

## 7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	127.968	252.968
Årets resultat	<u>0</u>	<u>312.264</u>	<u>312.264</u>
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>440.232</u></b>	<b><u>565.232</u></b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	7.136.227
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.550, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	6.097.545
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pantstillede byrder i grunde og bygninger: Skadesløsbreve på i alt TDKK 15, der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	2.951.003
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kjam Bygning ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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 årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til udlejningsejendomme, kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

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

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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:

Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Regnskabspraksis

## 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, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne 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.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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 gælds metode 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.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.