

Østrup

Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
Søren Frichs Vej 38K, 1.
8230 Åbyhøj
Cvr.nr.: 32 77 42 96
Tlf.: +45 29 36 99 50

Ejendomsselskabet Kesje ApS

**Ternevej 14
8240 Risskov**

**Årsrapport for
1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28-04-2016

Ruwai Jørn Kesje
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Erklæringer	
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kesje ApS Ternevej 14 8240 Risskov
	CVR-nr: 27 22 47 92
	Regnskabsårets startdato 1. januar 2015 Regnskabsårets slutdato 31. december 2015
Direktion	Ruwai Jørn Kesje
Revisor	Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Søren Frichs Vej 38K, 1. 8230 Åbyhøj Cvr.nr. 32774296
Bank	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Aarhus C
Generalforsamlingsdato	28-04-2016
Dirigent	Ruwai Jørn Kesje

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Kesje ApS.

Årsrapport er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 7. april 2016

Direktion:

Ruwai Jørn Kesje

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har i henhold til årsregnskabslovens § 135 besluttet, at årsrapporten ikke skal revideres for det kommende regnskabsår. Ledelsen bekræfter, at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Kesje ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kesje ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 7. april 2016

Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Cvr.nr. 32774296

Knud Østrup
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten i selskabet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat af udlejningsaktiviteterne er i overensstemmelse med ledelsens forventninger, hvorimod formueafkastet er bedre end forventet.

Ledelsen anser det samlede resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsåret afslutning

Selskabet har afhændet sin ejendom efter regnskabsårets afslutning, bortset herfra er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kesje ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris medfradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægterne indregnes for den periode de vedrører uanset betalingstidspunkt.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som skat af årets resultat. Indregning af ekstraordinære poster medfører, at den skat, der indregnes i resultatopgørelsen klassificeres som henholdsvis skat af ordinært resultat og skat af ekstraordinært resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil dette tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Driftsmateriel og inventar	2 - 10 år

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 under afskrivninger.

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver. Den udskudte skat måles på grundlag af den aktuelle skattesats. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skatte satser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes under kortfristede gældsforpligtelser.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttofortjeneste		189.937	210.738
Afskrivninger	1	-64.015	-64.015
Resultat før finansielle poster		125.922	146.723
Finansielle indtægter		1.887.409	316.618
Finansielle udgifter		-59.293	-37.098
Resultat før skat		1.954.038	426.243
Skat af årets resultat	2	-446.252	-97.608
Årets resultat		1.507.786	328.635
Overskudsdisponering:			
Overført til overført overskud		1.411.896	98.635
Ekstraordinært udbytte		95.890	230.000
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Fordelt		1.507.786	328.635

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Grunde og bygninger	3	2.169.845	2.219.880
Driftsmateriel og inventar	3	0	13.980
Materielle anlægsaktiver		2.169.845	2.233.860
Anlægsaktiver		2.169.845	2.233.860
Andre tilgodehavender		123.787	410.000
Tilgodehavender		123.787	410.000
Værdipapirer		3.709.072	1.716.642
Likvide beholdninger		1.151.008	1.107.609
Omsætningsaktiver		4.983.867	3.234.251
Aktiver i alt		7.153.712	5.468.111

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Selskabskapital	4	500.000	500.000
Overført resultat		5.747.367	4.335.471
Egenkapital	5	6.247.367	4.835.471
Hensættelse til udskudt skat		312.718	340.156
Hensatte forpligtelser		312.718	340.156
Deposita, modtagne		78.000	78.000
Langfristede gældsforpligtelser		78.000	78.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.375	24.689
Mellemregning med anpartshaver		623	623
Selskabsskat		443.134	87.082
Anden gæld		40.495	39.990
Skyldigt udbytte		0	62.100
Kortfristede gældsforpligtelser		515.627	214.484
Gældsforpligtelser		593.627	292.484
Passiver i alt		7.153.712	5.468.111
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Noter

	2015	2014
1 Afskrivninger		
Bygninger	50.035	50.035
Driftsmateriel og inventar	13.980	13.980
	64.015	64.015
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	473.690	118.507
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-27.438	-20.899
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
Årets skat i alt	446.252	97.608
3 Materielle anlægsaktiver		
	Driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	69.900	2.820.300
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	69.900	2.820.300
Afskrivninger 1. januar	55.920	600.420
Årets afskrivninger	13.980	50.035
Tilbageført afskrivning på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	69.900	650.455
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	2.169.845
Den offentlige ejendomsvurdering 1. januar 2015		2.300.000

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4 Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	500.000	500.000

Selskabskapitalen består af anparter á nominelt 1.000 DKK og multipla heraf.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de sidste 5 år.

5 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo 1. januar	500.000	4.335.471	4.835.471
Overført fra overskudsdisponering		1.411.896	1.411.896
	500.000	5.747.367	6.247.367

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement er deponeret ejerpantebrev på 850.000 DKK.

Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 2.169.845 DKK.

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ruwai Jørn Kesje, Ternevej 14, Risskov