

**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 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

16-05-2017

---

**Ruwai Jørn Kesje**  
Dirigent

---

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 8. maj 2017

**Direktion:**

Ruwai Jørn Kesje

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Kesje ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kesje ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter herunder anvendt regnskabspraksis.

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 8. maj 2017

**Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

Cvr.nr. 32774296

Knud Østrup  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Kesje ApS Ternevej 14 8240 Risskov
	CVR-nr: 27 22 47 92
	Regnskabsårets startdato 1. januar 2016 Regnskabsårets slutdato 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Ruwai Jørn Kesje
<b>Revisor</b>	Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Søren Frichs Vej 38K, 1. 8230 Åbyhøj Cvr.nr. 32774296
<b>Bank</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Aarhus C
<b>Generalforsamlingsdato</b>	16-05-2017
<b>Dirigent</b>	Ruwai Jørn Kesje

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten i selskabet har hidtil været investering i og udlejning af fast ejendom. Selskabets ejendom er solgt i regnskabsåret. Herefter er selskabets hovedaktivitet investering og formueanbringelse.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat af udlejningsaktiviteterne er i overensstemmelse med ledelsens forventninger, hvorimod formueafkastet er under det forventede.

Afhændelsen af selskabets ejendom har medført en mindre regnskabsmæssig gevinst.

Ledelsen anser det samlede resultat for tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventes et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-35.046</b>	<b>189.937</b>
Afskrivninger	2	-16.678	-64.015
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-51.724</b>	<b>125.922</b>
Finansielle indtægter		246.273	1.887.409
Finansielle udgifter		-893.748	-59.293
<b>Resultat før skat</b>		<b>-699.199</b>	<b>1.954.038</b>
Skat af årets resultat	3	121.428	-446.252
<b>Årets resultat</b>		<b>-577.771</b>	<b>1.507.786</b>
<b>Overskudsdisponering:</b>			
Overført til overført overskud		-904.771	1.411.896
Ekstraordinært udbytte		223.600	95.890
Udbytte for regnskabsåret		103.400	0
<b>Fordelt</b>		<b>-577.771</b>	<b>1.507.786</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016	2015
Grunde og bygninger	4	0	2.169.845
Driftsmateriel og inventar	4	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>2.169.845</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>2.169.845</b>
Andre tilgodehavender		118.642	123.787
<b>Tilgodehavender</b>		<b>118.642</b>	<b>123.787</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>4.946.532</b>	<b>3.709.072</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>566.572</b>	<b>1.151.008</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.631.746</b>	<b>4.983.867</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.631.746</b>	<b>7.153.712</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016	2015
Selskabskapital	5	500.000	500.000
Overført resultat		4.842.596	5.747.367
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	0
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>5.445.996</b>	<b>6.247.367</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	312.718
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>312.718</b>
Deposita, modtagne		0	78.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>78.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.250	31.375
Mellemregning med anpartshaver		399	623
Selskabsskat		145.383	443.134
Anden gæld		8.718	40.495
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>185.750</b>	<b>515.627</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>185.750</b>	<b>593.627</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.631.746</b>	<b>7.153.712</b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Ejerforhold	9		

# Anvendt regnskabspraksis

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kesje ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapital. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2016:

Egenkapitalen forøges med 101 tDKK vedrørende reklassifikation af årets udbytte.

For 2015 har praksisændringen ingen beløbsmæssige konsekvenser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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.

### 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.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

## Noter

	2016	2015
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	16.678	50.035
Driftsmateriel og inventar	0	13.980
	<b>16.678</b>	<b>64.015</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	191.290	473.690
Regulering af hensættelse til udskudt skat	-312.718	-27.438
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
<b>Årets skat i alt</b>	<b>-121.428</b>	<b>446.252</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Driftsmateriel og inventar	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	69.900	2.820.300
Årets tilgang	0	-2.820.300
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	69.900	0
Afskrivninger 1. januar	69.900	650.455
Årets afskrivninger	0	16.678
Tilbageført afskrivning på årets afgang	0	-667.133
Afskrivninger 31. december	69.900	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Den offentlige ejendomsvurdering 1. januar 2016</b>		2.300.000

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>5 Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

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.

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Saldo 1. januar	500.000	5.747.367	0	6.247.367
Overført fra overskudsdisponering		-904.771	103.400	-801.371
	<b>500.000</b>	<b>4.842.596</b>	<b>103.400</b>	<b>5.445.996</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

### 8 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 9 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