

# AMJ Property ApS

Fastrupvej 8, Hammerum, 7400 Herning

CVR-nr. 27 51 78 89

## Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2016.

---

Jørn Klokkeholm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for AMJ Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. november 2016

**Direktion**

Jørn Klokkeholm

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til anpartshaveren i AMJ Property ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for AMJ Property ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 17. november 2016

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Henrik Holm  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	AMJ Property ApS Fastrupvej 8 Hammerum 7400 Herning
	CVR-nr.: 27 51 78 89
	Stiftet: 4. marts 2004
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 12. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jørn Klokkeholm
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	Jørn Klokkeholm Holding ApS, Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i lighed med sidste år i udlejning af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 816.946 kr. og anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 9.680.989 kr., svarende til en egenfinansiering på 16,8 % af de samlede aktiver på 57.613.642 kr., hvilket er et fald på 11 procentpoint i forhold til sidste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AMJ Property ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld**

Værdireguleringer af investeringsejendomme og gæld indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administrative funktioner.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme og gæld”.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter AMJ Property ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme og gæld”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.536.678</b>	<b>2.125.089</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme og gæld	-1.044.447	-601.731
Administrationsomkostninger	-61.429	-6.532
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.430.802</b>	<b>1.516.826</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	25.485	89.591
Finansielle indtægter	152	704
1 Finansielle omkostninger	-464.073	-461.587
<b>Resultat før skat</b>	<b>992.366</b>	<b>1.145.534</b>
Skat af årets resultat	-218.320	-262.021
<b>Årets resultat</b>	<b>774.046</b>	<b>883.513</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til øvrige reserver	774.046	883.513
<b>Disponeret i alt</b>	<b>774.046</b>	<b>883.513</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>55.750.000</u>	<u>30.450.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.750.000</u>	<u>30.450.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>55.750.000</u></b>	<b><u>30.450.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.580.124	1.493.400
	Andre tilgodehavender	78.080	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>30.839</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.689.043</u>	<u>1.493.400</u>
	Likvide beholdninger	<u>174.599</u>	<u>71.252</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.863.642</u></b>	<b><u>1.564.652</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>57.613.642</u></b>	<b><u>32.014.652</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Anpartskapital	250.000	250.000
4 Øvrige reserver	9.430.989	8.656.943
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.680.989</u></b>	<b><u>8.906.943</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	722.567	644.118
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>722.567</u></b>	<b><u>644.118</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitut	10.936.331	4.708.329
5 Anden langfristet gæld	5.500.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.436.331</u>	<u>4.708.329</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	1.186.000	388.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	15.609.912	12.893.551
Selskabsskat	139.871	156.729
Anden gæld	13.837.972	4.316.982
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.773.755</u>	<u>17.755.262</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>47.210.086</u></b>	<b><u>22.463.591</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>57.613.642</u></b>	 <b><u>32.014.652</u></b>
 <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	309.409	333.003
Andre renteomkostninger	<u>154.664</u>	<u>128.584</u>
	<b><u>464.073</u></b>	<b><u>461.587</u></b>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	31.040.803	30.776.053
Tilgang i årets løb	<u>26.161.130</u>	<u>264.750</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>57.201.933</u></b>	<b><u>31.040.803</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	-590.803	-26.053
Årets regulering til dagsværdi	<u>-861.130</u>	<u>-564.750</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>-1.451.933</u></b>	<b><u>-590.803</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>55.750.000</u></b>	<b><u>30.450.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastkravene opgjort til 6,2 % og 8,6 %.

## Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. juli	250.000	250.000
	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på anpartskapitalen:

29. november 2012: kapitalforhøjelse med 125.000 kr. til kurs 4.000 eller i alt 5.000.000 kr.

Anpartskapitalen består af 250 anparter a 1.000 kr. Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>4. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. juli	8.656.943	7.773.430
Henlagt af årets resultat	774.046	883.513
	<b>9.430.989</b>	<b>8.656.943</b>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitut	886.000	7.119.000	11.822.331	5.096.329
Anden langfristet gæld	300.000	4.300.000	5.800.000	0
	<b>1.186.000</b>	<b>11.419.000</b>	<b>17.622.331</b>	<b>5.096.329</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 11.545 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 27.000 t.kr.

Til sikkerhed for anden gæld 5.800 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 11.000 t.kr.

## **Noter**

---

### **7. Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørn Klokkeholm Holding A/S som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.