

AMJ Property ApS
Temnæsvej 4, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 27 51 78 89

Årsrapport

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. november 2019.

Jørn Klokkeholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for AMJ Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 18. november 2019

Direktion

Jørn Klokkeholm

Else Klokkeholm

Marianne 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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 18. november 2019

KRØYER PEDERSEN

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

Henrik Holm
statsautoriseret revisor
mne21392

Selskabsoplysninger

Selskabet	AMJ Property ApS Temnæsvej 4 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 27 51 78 89
	Stiftet: 4. marts 2004
	Hjemsted: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 15. regnskabsår
Direktion	Jørn Klokkeholm Else Klokkeholm Marianne Klokkeholm
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	Jørn Klokkeholm Holding A/S, Skanderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 6.473 t.kr. mod 692 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 19.339 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 29,6 % af de samlede aktiver på 65.324 t.kr., hvilket er en stigning på 8,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	3.906.207	2.609.178
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.000.000	150.000
Administrationsomkostninger	-866.919	-1.130.847
Andre driftsomkostninger	-62.940	-80.104
Resultat før finansielle poster	8.976.348	1.548.227
Finansielle indtægter	0	3
2 Finansielle omkostninger	-638.869	-661.328
Resultat før skat	8.337.479	886.902
Skat af årets resultat	-1.864.503	-195.118
Årets resultat	6.472.976	691.784
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til øvrige reserver	6.472.976	691.784
Disponeret i alt	6.472.976	691.784

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Biler og driftsmateriel	629.282	1.050.090
4 Investeringsejendomme	63.200.000	58.911.860
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>63.829.282</u>	<u>59.961.950</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>63.829.282</u>	<u>59.961.950</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	209.937
Andre tilgodehavender	132.983	0
Tilgodehavender i alt	<u>132.983</u>	<u>209.937</u>
Likvide beholdninger	<u>1.362.228</u>	<u>22.095</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.495.211</u>	<u>232.032</u>
Aktiver i alt	<u>65.324.493</u>	<u>60.193.982</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
5	Anpartskapital	250.000	250.000
6	Øvrige reserver	19.088.534	12.615.558
	Egenkapital i alt	<u>19.338.534</u>	<u>12.865.558</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.545.637	1.837.888
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.545.637</u>	<u>1.837.888</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitut	12.243.305	13.538.934
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.243.305</u>	<u>13.538.934</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	1.297.000	1.275.000
	Gæld til tilknyttet virksomhed	27.727.486	29.657.976
	Selskabsskat	156.754	0
	Anden gæld	1.015.777	1.018.626
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.197.017</u>	<u>31.951.602</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>42.440.322</u>	<u>45.490.536</u>
	Passiver i alt	<u>65.324.493</u>	<u>60.193.982</u>
1	Medarbejderforhold		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Medarbejderforhold		
Lønninger og gager	358.000	228.000
	358.000	228.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	581.537	565.188
Andre renteomkostninger	57.332	96.140
	638.869	661.328
	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
3. Biler og driftsmateriel		
Kostpris 1. juli	1.219.699	1.139.575
Tilgang i årets løb	350.000	458.249
Afgang i årets løb	-761.448	-378.125
Kostpris 30. juni	808.251	1.219.699
Afskrivninger 1. juli	-169.609	0
Årets afskrivninger	-209.057	-232.630
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	199.697	63.021
Afskrivninger 30. juni	-178.969	-169.609
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	629.282	1.050.090

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	59.281.762	57.569.902
Tilgang i årets løb	0	1.711.860
Afgang i årets løb	<u>-1.711.860</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>57.569.902</u>	<u>59.281.762</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	-369.902	-519.902
Årets regulering til dagsværdi	<u>6.000.000</u>	<u>150.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>5.630.098</u>	<u>-369.902</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>63.200.000</u>	<u>58.911.860</u>

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 mellem 5,5 % og 8 %.

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. juli	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
6. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. juli	12.615.558	11.923.774
Henlagt af årets resultat	<u>6.472.976</u>	<u>691.784</u>
	<u>19.088.534</u>	<u>12.615.558</u>

Noter

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	13.540.305	1.297.000	12.243.305	7.117.000
	13.540.305	1.297.000	12.243.305	7.117.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.540 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 42.700 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørn Klokkeholm Holding A/S, CVR-nr. 15 40 56 35 som administrationsselskab 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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AMJ Property ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Administrationsomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 i egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Biler og driftsmateriel 5 år

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

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitut.

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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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