

AMJ Property ApS

Temnæsvej 4, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 27 51 78 89

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2017.

Jørn Klokkeholm
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 24. november 2017

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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 24. november 2017

KRØYER PEDERSEN

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

Henrik Holm
statsautoriseret revisor

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 13. regnskabsår
Direktion	Jørn 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 udgør 2.493 t.kr. og anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 12.174 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 20,7 % af de samlede aktiver på 58.948 t.kr., hvilket er en stigning på 3,9 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. juni 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme
Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 377 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 83 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 294 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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).

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 5 år

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	2.673.902	2.536.678
Værdiregulering af investeringsejendomme	932.031	-1.044.447
Administrationsomkostninger	-17.486	-61.429
Resultat før finansielle poster	3.588.447	1.430.802
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	0	25.485
Finansielle indtægter	278.237	152
1 Finansielle omkostninger	-670.804	-464.073
Resultat før skat	3.195.880	992.366
Skat af årets resultat	-703.095	-218.320
Årets resultat	2.492.785	774.046
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til øvrige reserver	2.492.785	774.046
Disponeret i alt	2.492.785	774.046

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Biler	1.139.575	0
3	Investeringsejendomme	<u>57.050.000</u>	<u>55.750.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.189.575</u>	<u>55.750.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>58.189.575</u>	<u>55.750.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.580.124
	Tilgodehavende selskabsskat	7.171	0
	Andre tilgodehavender	0	78.080
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>30.839</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>7.171</u>	<u>1.689.043</u>
	Likvide beholdninger	<u>751.667</u>	<u>174.599</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>758.838</u>	<u>1.863.642</u>
	Aktiver i alt	<u>58.948.413</u>	<u>57.613.642</u>

Balance 30. juni

Passiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Anpartskapital	250.000	250.000
5 Øvrige reserver	11.923.774	9.430.989
Egenkapital i alt	<u>12.173.774</u>	<u>9.680.989</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.432.833	722.567
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.432.833</u>	<u>722.567</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitut	14.819.456	10.936.331
Anden langfristet gæld	0	5.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.819.456</u>	<u>16.436.331</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.267.000	1.186.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.343.821	15.609.912
Selskabsskat	0	139.871
Anden gæld	911.529	13.837.972
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.522.350</u>	<u>30.773.755</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>45.341.806</u>	<u>47.210.086</u>
 Passiver i alt	 <u>58.948.413</u>	 <u>57.613.642</u>
 7 Medarbejderforhold		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	465.826	309.409
Andre renteomkostninger	<u>204.978</u>	<u>154.664</u>
	<u>670.804</u>	<u>464.073</u>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
2. Biler		
Tilgang i årets løb	<u>1.139.575</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni	<u>1.139.575</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.139.575</u>	<u>0</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	57.201.933	31.040.803
Tilgang i årets løb	<u>367.969</u>	<u>26.161.130</u>
Kostpris 30. juni	<u>57.569.902</u>	<u>57.201.933</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	-1.451.933	-590.803
Årets regulering til dagsværdi	<u>932.031</u>	<u>-861.130</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>-519.902</u>	<u>-1.451.933</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>57.050.000</u>	<u>55.750.000</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 (bognført værdi) er afkastkravene opgjort til mellem 5,5 %, og 8,6 %.

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>		
4. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. juli	250.000	250.000		
	250.000	250.000		
5. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. juli	9.430.989	8.656.943		
Henlagt af årets resultat	2.492.785	774.046		
	11.923.774	9.430.989		
6. Kortfristet del af langfristet gæld				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2017	Gæld i alt 30/6 2016
Gæld til realkreditinstitut	1.267.000	9.756.000	16.086.457	11.822.331
Anden langfristet gæld	0	0	0	6.100.000
	1.267.000	9.756.000	16.086.457	17.922.331
			<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
7. Medarbejderforhold				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere			<u>1</u>	<u>1</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 16.086 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 39.300 t.kr.				
9. Eventualposter				
Sambeskatning				
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørn Klokkeholm Holding A/S som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.				

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.