

**AMJ Property ApS**  
Temnæsvej 4, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 27 51 78 89

**Årsrapport**

**2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2020.

---

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 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 26. november 2020

### **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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 26. november 2020

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Henrik Holm  
statsautoriseret revisor  
mne21392

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	AMJ Property ApS Temnæsvej 4 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 27 51 78 89
	Stiftet: 4. marts 2004
	Hjemsted: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 16. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jørn Klokkeholm Else Klokkeholm Marianne Klokkeholm
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	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 -1.812 t.kr. mod 6.473 t.kr. sidste år.

Selskabets resultat er påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme, der er negativ med 4.600 t.kr. mod en positiv værdiregulering sidste år på 6.000 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 17.526 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 29,3 % af de samlede aktiver på 59.857 t.kr., hvilket er et fald på 0,3 procentpoint i forhold til sidste år.

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


---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.768.793</b>	<b>3.906.207</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.600.000	6.000.000
Administrationsomkostninger	-908.649	-866.919
Andre driftsomkostninger	-10.011	-62.940
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.749.867</b>	<b>8.976.348</b>
2 Finansielle omkostninger	-573.720	-638.869
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.323.587</b>	<b>8.337.479</b>
Skat af årets resultat	511.189	-1.864.503
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.812.398</b>	<b>6.472.976</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til øvrige reserver	-1.812.398	6.472.976
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.812.398</b>	<b>6.472.976</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Biler og driftsmateriel	924.911	629.282
4 Investeringsejendomme	58.600.000	63.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.524.911</u>	<u>63.829.282</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>59.524.911</u></b>	<b><u>63.829.282</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	110.483	132.983
Tilgodehavender i alt	<u>110.483</u>	<u>132.983</u>
Likvide beholdninger	<u>221.438</u>	<u>1.362.228</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>331.921</u></b>	<b><u>1.495.211</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>59.856.832</u></b>	<b><u>65.324.493</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
5	Anpartskapital	250.000	250.000
6	Øvrige reserver	17.276.136	19.088.534
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>17.526.136</u></b>	<b><u>19.338.534</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.925.324	3.545.637
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.925.324</u></b>	<b><u>3.545.637</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitut	10.963.695	12.243.305
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.963.695</u>	<u>12.243.305</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	1.278.000	1.297.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	103.875	54.000
	Gæld til tilknyttet virksomhed	26.082.021	27.727.486
	Selskabsskat	109.124	156.754
	Anden gæld	868.657	961.777
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.441.677</u>	<u>30.197.017</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>39.405.372</u></b>	<b><u>42.440.322</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>59.856.832</u></b>	<b><u>65.324.493</u></b>
 <b>1 Medarbejderforhold</b>			
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Lønninger og gager	446.700	358.000
	<b>446.700</b>	<b>358.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	546.629	581.537
Andre rentekomkostninger	27.091	57.332
	<b>573.720</b>	<b>638.869</b>
	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>3. Biler og driftsmateriel</b>		
Kostpris 1. juli	808.251	1.219.699
Tilgang i årets løb	755.548	350.000
Afgang i årets løb	-415.249	-761.448
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>1.148.550</b>	<b>808.251</b>
Afskrivninger 1. juli	-178.969	-169.609
Årets afskrivninger	-190.008	-209.057
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	145.338	199.697
<b>Afskrivninger 30. juni</b>	<b>-223.639</b>	<b>-178.969</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>924.911</b>	<b>629.282</b>

## Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	57.569.902	59.281.762
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.711.860</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>57.569.902</u></b>	<b><u>57.569.902</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	5.630.098	-369.902
Årets regulering til dagsværdi	<u>-4.600.000</u>	<u>6.000.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>1.030.098</u></b>	<b><u>5.630.098</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>58.600.000</u></b>	<b><u>63.200.000</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

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

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. juli	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>250.000</u></b>
<b>6. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. juli	19.088.534	12.615.558
Henlagt af årets resultat	<u>-1.812.398</u>	<u>6.472.976</u>
	<b><u>17.276.136</u></b>	<b><u>19.088.534</u></b>

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/6 2020</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2020</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitut	12.241.695	1.278.000	10.963.695	5.892.000
	<b>12.241.695</b>	<b>1.278.000</b>	<b>10.963.695</b>	<b>5.892.000</b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 12.242 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 39.100 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten 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.