

Kim Jørgensen Ejendomme A/S

Hjarbækvej 65, 8831 Løgstrup
CVR-nr. 27 77 37 88

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Kim Krull Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Kim Jørgensen Ejendomme A/S
Hjarbækvej 65
8831 Løgstrup
Telefon: 86 60 25 30
Telefax: 86 60 25 50
Hjemsted: Løgstrup
CVR-nr.: 27 77 37 88

Bestyrelse

Kim Krull Jørgensen, formand
Claus Jesper Jeppesen
Dorte Korsgård Olesen

Direktion

Kim Krull Jørgensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nordea Bank Danmark A/S
Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Kim Jørgensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstrup, den 31. maj 2016

Direktionen

Kim Krull Jørgensen

Bestyrelsen

Kim Krull Jørgensen
Formand

Claus Jesper Jeppesen

Dorte Korsgård Olesen

Til kapitalejeren i Kim Jørgensen Ejendomme A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kim Jørgensen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Der er væsentlig usikkerhed om moderselskabets tilbagebetalingsevne og en evt. tilbagebetaling vil sandsynligvis alene kunne ske gennem udbytter fra nærværende selskab. Med baggrund i den væsentlig usikkerhed herom tager vi forbehold for fordringens værdi, der i årsrapporten er indregnet til 15,4 mio. DKK under tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde er det, bortset fra indvirkningen af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Ledelsen finder årets resultat t.DKK 1.085 tilfredsstillende.

Ledelsen har fastholdt indregning af tilgodehavende hos moderselskabet med en værdi på 15,4 mio. DKK til amortiseret kostpris. Lånet forventes indfriet med fremtidige udbytter, når egenkapitalsforholdet er tilstrækkeligt fra nærværende selskab. På denne baggrund har ledelsen ikke fundet anledning til at nedskrive fordringen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	4.980.673	4.921.245
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-679.406	-700.964
Resultat før finansielle poster	4.301.267	4.220.281
² Andre finansielle indtægter	0	5.284
Andre finansielle omkostninger	-2.766.424	-2.957.666
Resultat før skat	1.534.843	1.267.899
³ Skat af årets resultat	-390.896	-332.093
Årets resultat	1.143.947	935.806
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.143.947	935.806
I alt	1.143.947	935.806

	31.12.15	31.12.14
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Grunde og bygninger	53.773.741	54.131.145
Materielle anlægsaktiver i alt	53.773.741	54.131.145
Anlægsaktiver i alt	53.773.741	54.131.145
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	23.007
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.545.852	15.799.295
Andre tilgodehavender	0	270.915
Periodeafgrænsningsposter	57.438	55.399
Tilgodehavender i alt	16.603.290	16.148.616
Likvide beholdninger	4.153	1.069
Omsætningsaktiver i alt	16.607.443	16.149.685
Aktiver i alt	70.381.184	70.280.830

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.001.000	1.001.000
	Overført resultat	9.239.061	7.545.987
4	Egenkapital i alt	10.240.061	8.546.987
	Hensættelser til udskudt skat	2.417.347	1.871.571
	Hensatte forpligtelser i alt	2.417.347	1.871.571
	Gæld til realkreditinstitutter	29.226.671	30.260.172
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.194.100	1.194.100
	Anden gæld	11.159.312	12.356.482
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.580.083	43.810.754
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.189.420	1.829.680
	Gæld til kreditinstitutter	13.418.578	13.657.304
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	104.785	83.903
	Anden gæld	430.910	480.631
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.143.693	16.051.518
	Gældsforpligtelser i alt	57.723.776	59.862.272
	Passiver i alt	70.381.184	70.280.830

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

8 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovertagelse til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi t.DKK
Bygninger	40	35.000

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ledelsen har fastholdt indregning af tilgodehavende hos moderselskabet med en værdi på 15,4 mio. DKK til amortiseret kostpris. Lånet forventes indfriet med fremtidige udbytter, når egenkapitalsforholdet er tilstrækkeligt fra nærværende selskab. På denne baggrund har ledelsen ikke fundet anledning til at nedskrive fordringen.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	0	5.284
I alt	0	5.284

3. Skatter

Årets udskudte skat	390.896	332.093
I alt	390.896	332.093

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	1.001.000	7.754.528
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-1.144.347
Forslag til resultatdisponering	0	935.806
Saldo pr. 31.12.14	1.001.000	7.545.987

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	1.001.000	7.545.987
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	549.127
Forslag til resultatdisponering	0	1.143.947
Saldo pr. 31.12.15	1.001.000	9.239.061

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	1.001.000	1

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.025.805	18.116.924	30.252.476	30.693.316
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.194.100	1.194.100	1.194.100
Anden gæld	1.163.615	6.076.385	12.322.927	13.753.018
I alt	2.189.420	25.387.409	43.769.503	45.640.434

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Daniel Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens og modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 58.455.

Selskabet har fælles momsregistrering med tilknyttede virksomheder og hæfter herved for fælles momstilsvar.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 30.252 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 53.774.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 15.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for gæld til selskabets pengeinstitut med en restgæld på t.DKK 13.419.

8. Nærtstående parter

Kim Jørgensen Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Daniel Holding ApS, Løgstrup.