

## Kjølby Juristen ApS

Store Glasvej 51, 5000 Odense C

CVR-nr. 29 19 31 26

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2019.

---

Mette Kjølby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kjølby Juristen 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 13. februar 2019

### Direktion

Mette Kjølby

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Kjølby Juristen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kjølby Juristen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 13. februar 2019

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

### **Morten Heitmann**

statsautoriseret revisor  
mne26762

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Kjølby Juristen ApS Store Glasvej 51 5000 Odense C
	Telefon: 63189994
	CVR-nr.: 29 19 31 26
	Stiftet: 2. december 2005
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mette Kjølby
<b>Revisor</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Bankforbindelse</b>	Lån og Spar Bank A/S, 5100 Odense C
<b>Modervirksomhed</b>	Kjølby Invest ApS, cvr.nr. 29 19 30 61

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor formidling af fast ejendom mv., samt anden beslægtet virksomhed. Hovedaktiviteten har været udøvet i overensstemmelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.323 t.kr. mod 1.330 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 135 t.kr. mod 175 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kjølbj Juristen 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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift, administration, lokaler og tab på debitorer.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

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

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år	0 %

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.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### 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

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 Kjølby Juristen ApS solidarisk og ubegrænset 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.322.673</b>	<b>1.330.099</b>
1 Personaleomkostninger	-1.055.164	-976.658
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-53.511</u>	<u>-89.649</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>213.998</b>	<b>263.792</b>
Andre finansielle indtægter	1.487	2.241
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-36.037</u>	<u>-33.354</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>179.448</b>	<b>232.679</b>
Skat af årets resultat	<u>-44.360</u>	<u>-57.706</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>135.088</b>	<b>174.973</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	135.000	174.973
Overføres til overført resultat	<u>88</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>135.088</b>	<b>174.973</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	931.285	941.804
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	119.594	149.306
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.050.879</u>	<u>1.091.110</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.050.879</u></b>	<b><u>1.091.110</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	292.030	172.125
Andre tilgodehavender	1.660	0
Periodeafgrænsningsposter	3.456	3.400
Tilgodehavender i alt	<u>297.146</u>	<u>175.525</u>
Likvide beholdninger	<u>96.473</u>	<u>233.412</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>393.619</u></b>	<b><u>408.937</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.444.498</u></b>	<b><u>1.500.047</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	88	0
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	174.973
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>260.088</b>	<b>299.973</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	6.800	10.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.800</b>	<b>10.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	495.923	0
7 Gæld til pengeinstitutter	107.901	665.620
Langfristede gældsforpligtelser i alt	603.824	665.620
Kortfristet del af langfristet gæld	45.707	87.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	69.746	44.495
Selskabsskat	47.960	55.506
Anden gæld	395.373	322.053
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	573.786	524.054
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.177.610</b>	<b>1.189.674</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.444.498</b>	<b>1.500.047</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

## Noter

	2018	2017
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.022.058	942.528
Andre omkostninger til social sikring	12.567	12.809
Personaleomkostninger i øvrigt	20.539	21.321
	<b>1.055.164</b>	<b>976.658</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. januar 2018	1.025.956	208.999
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>1.025.956</b>	<b>208.999</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	84.152	59.693
Årets afskrivninger	10.519	29.712
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018</b>	<b>94.671</b>	<b>89.405</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>931.285</b>	<b>119.594</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Årets overførte overskud eller underskud	88	0
	<b>88</b>	<b>0</b>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2018	174.973	94.649
Udloddet udbytte	-174.973	-94.649
Udbytte for regnskabsåret	135.000	174.973
	<b>135.000</b>	<b>174.973</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	522.630	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-26.707</u>	<u>0</u>
	<b><u>495.923</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>388.052</u>	<u>0</u>
<b>7. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	126.901	752.620
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-19.000</u>	<u>-87.000</u>
	<b><u>107.901</u></b>	<b><u>665.620</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.000</u>	<u>331.000</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 523 t.kr., er der tinglyst pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 931 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening, 0 t.kr., er der tinglyst pant på 25 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 931 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 505 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 127 t.kr., og mellemregning med ejerforening, 0 kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kjølby Invest ApS, CVR-nr. 29193061 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Mette Kristina Kjølby Pedersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-290058768846  
Tidspunkt for underskrift: 22-02-2019 kl.: 09:22:38  
Underskrevet med NemID

## Mette Kristina Kjølby Pedersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-290058768846  
Tidspunkt for underskrift: 22-02-2019 kl.: 09:22:38  
Underskrevet med NemID

## Morten Heitmann

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1235460036696  
Tidspunkt for underskrift: 22-02-2019 kl.: 09:48:06  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: f7f44b53zjUR18476449