

## Karsten Riis Jensen Ejendomme ApS

Frank Jægers Vej 21  
8600 Silkeborg

CVR-nr. 29 50 88 52

### ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 30/8 2016



Karsten Riis Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

### **Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Karsten Riis Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19. august 2016

### Direktion

Karsten Riis Jensen



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejerne i Karsten Riis Jensen Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Karsten Riis Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 19. august 2016

**blicher**

REVISION & RÅDGIVNING  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Jan Hjorth  
Statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Karsten Riis Jensen Ejendomme ApS  
Frank Jægers Vej 21  
8600 Silkeborg

Telefon: 86 81 45 76  
E-mail: krj@fejeren.dk

CVR-nr.: 29 50 88 52  
Stiftet: 7. april 2006  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Karsten Riis Jensen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Statsaut. revisor Jan Hjorth  
Revisor Annette S. Bækgård

**Væsentligste aktivitet**

Selskabets aktivitet er at besidde og administrere fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Karsten Riis Jensen Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udleje, reklame, administration, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

#### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Karsten Riis Jensen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet

## Anvendt regnskabspraksis

fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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

## Anvendt regnskabspraksis

ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	206.781	199
Investeringsejendommens driftsomkostninger .....	-64.262	-67
Eksterne omkostninger .....	-18.001	-19
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>124.518</b>	<b>113</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-240	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>124.278</b>	<b>113</b>
Andre finansielle indtægter .....	3.279	0
Andre finansielle omkostninger .....	-16.477	-18
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>111.080</b>	<b>95</b>
2 Skat af årets resultat .....	-24.134	-2
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>86.946</b>	<b>93</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	86.946	93
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>86.946</b>	<b>93</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
3 Investeringsejendomme .....	2.100.000	2.100
3 Installation .....	1.440	2
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.101.440</b>	<b>2.102</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.101.440</b>	<b>2.102</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	3.000	3
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>3.000</b>	<b>3</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>70.813</b>	<b>29</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>73.813</b>	<b>32</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.175.253</b>	<b>2.134</b>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	225.000	225
Overført resultat.....	448.053	361
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>798.053</b>	<b>711</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	270.000	270
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>270.000</b>	<b>270</b>
Prioritetsgæld.....	745.562	985
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>745.562</b>	<b>985</b>
5 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	45.000	55
Deposita.....	52.400	53
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	19.500	20
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	244.738	40
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>361.638</b>	<b>168</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.107.200</b>	<b>1.153</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.175.253</b>	<b>2.134</b>
<b>6 Eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

**2014/15**  
**2015/16**    **kr. 1.000**

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed som følge af aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud og efterspørgsel. Prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav.

### 2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat .....	24.134	20
Regulering af tidligere års skat .....	0	-18
	<b>24.134</b>	<b>2</b>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Installation</b>
Kostpris 1. juli 2015 .....	1.800.000	4.800
<b>Kostpris 30. juni 2016</b> .....	<b>1.800.000</b>	<b>4.800</b>
Opskrivninger 1. juli 2015.....	300.000	0
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b> .....	<b>300.000</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015 .....	0	-3.120
Af-/nedskrivninger.....	0	-240
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2016</b> .....	<b>0</b>	<b>-3.360</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b> .....	<b>2.100.000</b>	<b>1.440</b>

## Noter

	1/7 2015	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	225.000	0	225.000
Overført resultat.....	361.107	86.946	448.053
	<b>711.107</b>	<b>86.946</b>	<b>798.053</b>

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	793.841	790.562	45.000	545.000
	<b>793.841</b>	<b>790.562</b>	<b>45.000</b>	<b>545.000</b>

## 6 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2016 kr. 163.459. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 1.280.000, kursværdien pr. 30. juni 2016 andrager kr. 790.562 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 2.100.000.