

# Kjerulff Ejendomme ApS

c/o Bjarne Kjerulff  
Kiplings Alle 48 st. th.  
2860 Søborg

CVR-nr. 29610576

## Årsrapport for 2016/17

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. januar 2018

---

Bjarne Kjerulff  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

**Kjerulff Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Kjerulff Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 17. januar 2018

**Direktion**

Bjarne Kjerulff

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Kjerulff Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kjerulff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 skal udtrykke 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at selskabet har tabt over 50% af sin egenkapital og er derfor omfattet af reglerne i Selskabsloven om kapitaltab.

Selskabet forventer, at selskabets kapital reetableres ved fremtidig indtjening. Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Vi henviser til ledelsens omtale heraf i note 8.

Brøndby, den 17. januar 2018

#### CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Heine Juel Thomsen

Statsautoriseret revisor

mne11694

## Kjerulff Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kjerulff Ejendomme ApS c/o Bjarne Kjerulff Kiplings Alle 48 st. th. 2860 Søborg
CVR-nr.	29610576
Stiftelsesdato	2. juni 2006
Hjemsted	Gladsaxe
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Bjarne Kjerulff
<b>Revisor</b>	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A, 2. 2605 Brøndby CVR-nr.: 29198535
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Rådhusørvet 1 3520 Farum

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 udviser et resultat på kr. -78.435, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en balancesum på kr. 1.794.725, og en egenkapital på kr. 55.391.

Selskabet har tabt mere end 50 % af sin egenkapital og er dermed omfattet af Selskabslovens bestemmelser om kapitaltab.

Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres via fremtidig indtjening.

Som følge af selskabets kapitalforhold m.v. har selskabets ejer afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på t. kr. 103. Tilbagetrædelsen er afgivet overfor selskabets øvrige kreditorer.

Selskabets ejer har endvidere afgivet erklæring om, at tilføre selskabet den nødvendige likviditet således at selskabet kan betale nuværende samt fremtidige kreditorer.

Erklæringerne er gældende frem til 31. marts 2019 hvorefter aftalerne skal genforhandles.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kjerulff Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20 år
Installationer	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindestående.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>257.265</b>	<b>156.566</b>
Personaleomkostninger	1	-135.501	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-132.255	-124.168
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10.491</b>	<b>32.398</b>
Finansielle indtægter		0	1
Finansielle omkostninger		-90.067	-57.986
<b>Resultat før skat</b>		<b>-100.558</b>	<b>-25.587</b>
Skat af årets resultat	2	22.123	5.465
<b>Årets resultat</b>		<b>-78.435</b>	<b>-20.122</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-78.435	-20.122
		<b>-78.435</b>	<b>-20.122</b>

## Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	1.648.439	1.774.027
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	93.333	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.741.773</b>	<b>1.774.027</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.741.773</b>	<b>1.774.027</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.010	77.891
Andre tilgodehavender		3.000	3.994
Periodeafgrænsningsposter		4.942	3.625
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.952</b>	<b>85.509</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>52.952</b>	<b>85.509</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.794.725</b>	<b>1.859.537</b>

## Balance 30. september 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-69.609	8.825
<b>Egenkapital</b>	5, 6	<b>55.391</b>	<b>133.825</b>
Hensættelser til udskudt skat		78.432	100.555
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>78.432</b>	<b>100.555</b>
Anden gæld		1.463.000	1.400.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.463.000</b>	<b>1.400.000</b>
Gæld til banker		24.117	156.122
Anden gæld		70.870	69.034
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		102.915	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>197.902</b>	<b>225.156</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.660.902</b>	<b>1.625.156</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.794.725</b>	<b>1.859.537</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	130.435	0
Andre omkostninger til social sikring	1.309	0
Andre personaleomkostninger	3.758	0
	<b>135.502</b>	<b>0</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-22.123	-5.465
	<b>-22.123</b>	<b>-5.465</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.037.968	2.981.168
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	56.800
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.037.968</b>	<b>3.037.968</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.263.941	-1.139.773
Årets afskrivninger	-125.588	-124.168
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.389.529</b>	<b>-1.263.941</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.648.439</b>	<b>1.774.027</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	100.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-6.667	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-6.667</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>93.333</b>	<b>0</b>

**Noter**

2016/17

2015/16

**5. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapitalen består af nom. 250 anparter á 500 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser og har alle samme stemmerettigheder.

Virksomhedskapital	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**6. Egenkapital**

	<b>Primo</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ultimo</b>
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	8.825	-78.435	-69.609
	<b>133.825</b>	<b>-78.435</b>	<b>55.391</b>

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Anden gæld	1.463.000	0	1.463.000
	<b>1.463.000</b>	<b>0</b>	<b>1.463.000</b>

**8. Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet har tabt mere end 50 % af sin egenkapital og er dermed omfattet af Selskabslovens bestemmelser om kapitaltab.

Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan retableres via fremtidig indtjening.

Som følge af selskabets kapitalforhold m.v. har selskabets ejer afgivet tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende på t. kr. 103. Tilbagetrædelsen er afgivet overfor selskabets øvrige kreditorer.

Selskabets ejer har endvidere afgivet erklæring om, at tilføre selskabet den nødvendige likviditet således at selskabet kan betale nuværende samt fremtidige kreditorer.

Erklæringerne er gældende frem til 31. marts 2019 hvorefter aftalerne skal genforhandles.

**9. Eventualforpligtelser**

Der er ingen yderligere eventualforpligtelser pr. 30. september 2017 ud over de for branchen normale.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har udstedt ejerpandebrev for i alt t.kr. 1.000 i grunde og bygninger til sikkerhed for pengeinstitutter.

Der er endvidere udstedt realkreditpantebrev på t. kr. 1.572 i grunde og bygninger. Der er pr. 30. september 2017 ingen realkreditgæld i selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 1.648.