

# REVISIONSFIRMAET SVEND DØRFFER

REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
SMEDEHOLM 13 C, 1. TV. - 2730 HERLEV - TLF. 43 71 94 18 - CVR. NR 15 65 97 77

**AKJ Ejendomme ApS**  
**Pilevej 2 C**  
**3300 Frederiksværk**

CVR-nr. 29 69 28 07

\*\*\*\*\*

**Årsrapport 2015/2016**  
11. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 30/11/16

Dirigent:

Jan Søre-Pedersen



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3-5
Resultatopgørelse for 2015/2016	6
Balance pr. 30. juni 2016	7-8
Pengestrømsopgørelse	9
Noter	10-12

**LEDELSESPÅTEGNING**

Efterstående årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for AKJ Ejendomme ApS, der udviser et resultat på kr. 431.795 og en egenkapital på kr. 4.415.292, er dd. behandlet og vedtaget af direktionen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet og pengestrømme.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens vedtagelse.

Frederiksværk, den 29. november 2016

**Direktionen:**

Jan Søre-Pedersen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til kapitalejerne i AKJ Ejendomme ApS.

Jeg har revideret årsregnskabet for AKJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg 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 min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

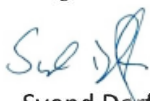
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

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 regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herlev, den 29. november 2016

**Revisionsfirmaet Svend Dørffer**  
**Registreret revisionsanpartsselskab**



Svend Dørffer

Registreret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

### **Anvendte undtagelsesbestemmelser:**

Af konkurrencemæssige hensyn har selskabet i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage omsætningen, andre driftsomkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger. De sammendragede poster er benævnt bruttofortjeneste.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning:**

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger:**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat:**

I resultatopgørelsen er indregnet den skat, som forventes pålignet årets indkomst med tillæg af regulering af udskudt skat.

Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige saldo-værdier på anlægsaktiver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver:

Anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af samlede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede økonomiske brugstid med følgende årlige satser:

Investeringsejendomme	Afskrives ikke
Øvrige ejendomme	2%
Andelslejlighed	Afskrives ikke
Driftsmateriel, inventar og andre anlæg	20%

Anskaffelser under kr. 12.900 afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret. Edb-hardware afskrives dog, såfremt den samlede anskaffelsessum af eksisterende anlæg med tilgang af nyanskaffelser, overstiger kr. 12.900.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele:

Måles til dagsværdien på balancedagen. Såfremt det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, måles værdipapirer og kapitalandele til kostpris.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender:

Debitorer er baseret på en vurdering af de enkelte tilgodehavender. Nedskrivning finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Værdipapirer:

Måles til dagsværdi på balancedagen.

Realiserede og urealiserede kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Likvide beholdninger:

Likvide beholdninger måles til nominelt indestående på bankkonti.

#### Gældsforpligtelser:

Langfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvor forskellen mellem nettorealiseringsværdien og den nominelle værdi er uvæsentlig, indregnes gælden til nominal værdi.

Ikke-forrentede og variabelt forrentede gældsforpligtelser samt gæld med kort løbetid, måles til nominal værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Afledte finansielle instrumenter:**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

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 dagsværdien 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 aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

### **PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, samt hvorledes disse pengestrømme har påvirket likvider og træk på kassekredit ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet præsenteres indirekte med udgangspunkt i årets resultat, reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapitalen, betalte selskabsskatter og udbyttebetaling til kapitalejerne.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser.

**RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN**  
**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

Noter	Side/nr.	2015/2016	2014/2015
	2-1	850.748	599.481
1	Afskrivninger	<u>-67.998</u>	<u>-38.831</u>
	<b>Driftsresultat</b>	782.750	560.650
	Finansieringsindtægter	119.312	103.492
	Finansieringsudgifter	<u>-355.538</u>	<u>-349.459</u>
	<b>Resultat før skat</b>	546.524	314.683
2	Skat af årets resultat	<u>-114.729</u>	<u>-63.925</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>431.795</u></u>	<u><u>250.758</u></u>
	Der foreslås anvendt således:		
	Overført til næste år	<u>431.795</u>	<u>250.758</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>431.795</u></u>	<u><u>250.758</u></u>

**Side/nr.** henviser til særskilt hæfte med specifikationer til årsregnskabet.



## BALANCE

Noter	Side/nr.	30.06.2016	30.06.2015	
<b>AKTIVER</b>				
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>				
Materielle anlægsaktiver:				
		14.463.705	15.570.695	
		375.000	722.800	
		320.833	0	
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.159.538</u>	<u>16.293.495</u>	
Finansielle anlægsaktiver:				
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5-4	439.707	547.893
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>439.707</u>	<u>547.893</u>	
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>15.599.245</u>	<u>16.841.388</u>	
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>				
Tilgodehavender:				
	Debitorer	5-5	30.596	45.972
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>30.596</u>	<u>45.972</u>	
	<b>Værdipapirer</b>	<u>1.109.037</u>	<u>0</u>	
	<b>Likvide beholdninger</b>	6-6	147.552	3.862
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>1.287.185</u>	<u>49.834</u>	
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>16.886.430</u>	<u>16.891.222</u>	

## BALANCE

Noter	Side/nr.	30.06.2016	30.06.2015
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
		125.000	125.000
		1.668.034	1.668.034
		1.966.694	1.933.085
		<u>655.564</u>	<u>223.769</u>
4	<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u>4.415.292</u>	<u>3.949.888</u>
<b>HENSÆTTELSER</b>			
		<u>924.817</u>	<u>1.050.165</u>
	<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<u>924.817</u>	<u>1.050.165</u>
<b>GÆLD</b>			
Langfristet gæld:			
	6-7	7.773.919	9.071.373
	6-8	653.199	1.212.999
	6-9	147.048	81.193
		<u>0</u>	<u>-765.000</u>
5	<b>Langfristet gæld i alt</b>	<u>8.574.166</u>	<u>9.600.565</u>
Kortfristet gæld:			
	6-10	0	218.761
	7-11	1.803.756	111.609
	7-12	80.269	183.260
	7-13	1.057.471	1.011.974
		30.659	0
		<u>0</u>	<u>765.000</u>
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<u>2.972.155</u>	<u>2.290.604</u>
	<b>GÆLD I ALT</b>	<u>11.546.321</u>	<u>11.891.169</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>16.886.430</u></u>	<u><u>16.891.222</u></u>
6	Ejerforhold		
7	Sikkerheder og pantsætninger		
8	Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
9	Hovedaktivitet		

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015/2016	2014/2015
<b>DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING</b>		
Årets resultat	431.795	250.758
Afskrivninger	67.998	38.831
Beregnet regulering af udskudt skat	<u>-32.319</u>	<u>-17.268</u>
<b>Selvfinansiering fra driften</b>	467.474	272.321
Forskydning koncerngæld	1.692.147	474.857
Betalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Selvfinansiering i alt</b>	2.159.621	747.178
<b>Ændring i:</b>		
Tilgodehavender	15.376	9.201
Værdipapirer	-1.109.037	
Varekreditorer og anden gæld, incl. selskabsskat	<u>39.020</u>	<u>50.198</u>
<b>DRIFTENS LIKVIDITETSVIRKNING I ALT</b>	<u>1.104.980</u>	<u>806.577</u>
<b>INVESTERINGER</b>		
Køb af materielle anlægsaktiver	-350.000	0
Salg af materielle anlægsaktiver	1.356.539	0
Forskydning finansielle anlægsaktiver	<u>108.186</u>	<u>-181.217</u>
<b>INVESTERINGER I ALT</b>	<u>1.114.725</u>	<u>-181.217</u>
<b>FINANSIERING</b>		
Afdrag lån	<u>-1.857.254</u>	<u>-759.719</u>
<b>FINANSIERING I ALT</b>	<u>-1.857.254</u>	<u>-759.719</u>
<b>ÅRETS ÆNDRING I LIKVIDE MIDLER</b>	362.451	-134.359
Likvide midler inkl. kassekredit, primo	<u>-214.899</u>	<u>-80.540</u>
<b>LIKVIDE MIDLER ULTIMO</b>	<u>147.552</u>	<u>-214.899</u>
Likvide midler specificeres således:		
Likvide beholdninger	147.552	3.862
Pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>-218.761</u>
<b>LIKVIDE MIDLER I ALT</b>	<u>147.552</u>	<u>-214.899</u>

## NOTER

Noter		2015/2016	2014/2015
<b>1</b>	<b>AFSKRIVNINGER</b>		
	Ejendom	38.831	38.831
	Driftsmateriel, inventar og andre anlæg	<u>29.167</u>	<u>0</u>
	<b>AFSKRIVNINGER I ALT</b>	<u><u>67.998</u></u>	<u><u>38.831</u></u>
<b>2</b>	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
	Der er udgiftsført den skat, der forventes pålignet årets skattepligtige indkomst samt beregnet regulering af udskudt skat.		
	Skat af årets resultat specificeres således:		
	Hensat til betaling af skat	147.048	81.193
	Beregnet regulering af udskudt skat	<u>-32.319</u>	<u>-17.268</u>
		<u><u>114.729</u></u>	<u><u>63.925</u></u>
	Der er i regnskabsåret 2015/2016 betalt kr. 183.260 i selskabsskat.		
<b>3</b>	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
		<b>Ejendom</b>	<b>Andels- lejlighed</b>
			<b>Driftsmateriel inventar og andre anlæg</b>
	Samlet anskaffelsessum primo	12.221.666	206.670
	Tilgang til kostpris	0	0
	Afgang til kostpris	<u>-1.356.539</u>	<u>0</u>
	<b>Samlet anskaffelsessum ultimo</b>	<u><u>10.865.127</u></u>	<u><u>206.670</u></u>
	Samlede opskrivninger primo	3.776.170	516.130
	Årets opskrivninger	288.380	0
	Tilbageførte opskrivninger	<u>0</u>	<u>-347.800</u>
	<b>Samlede opskrivninger ultimo</b>	<u><u>4.064.550</u></u>	<u><u>168.330</u></u>
	Samlede afskrivninger primo	427.141	0
	Årets afskrivninger	<u>38.831</u>	<u>0</u>
	<b>Samlede afskrivninger ultimo</b>	<u><u>465.972</u></u>	<u><u>0</u></u>
	<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</b>	<u><u>14.463.705</u></u>	<u><u>375.000</u></u>
			<u><u>320.833</u></u>

## NOTER

## Noter

**3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER - fortsat****EJENDOM:**

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 på de ovenanførte ejendomme udgør kr. 7.850.000.

	<b>30.06.2016</b>	<b>30.06.2015</b>
Ejendommene er udover den i balancen anførte gæld på kr.	7.773.919	9.071.373
behæftet med ejerpantebreve på kr.	<u>4.051.000</u>	<u>4.478.000</u>
<b>SAMLET TINGLYST GÆLD</b>	<u><u>11.824.919</u></u>	<u><u>13.549.373</u></u>

**4 EGENKAPITAL**

Selskabskapitalen udgør kr. 125.000.

Selskabets egenkapital kan opgøres således:

Egenkapital primo	3.949.888	3.699.130
Årets resultat	431.795	250.758
Årets opskrivninger	288.380	0
Tilbageførte opskrivninger	-347.800	0
Regulering udskudt skat opskrivninger	<u>93.029</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL ULTIMO</b>	<u><u>4.415.292</u></u>	<u><u>3.949.888</u></u>

**5 LANGFRISTET GÆLD**

Af den i balancen anførte gæld på kr. forfalder tkr. 5.296 senere end 5 år.

<u>8.574.166</u>	<u>9.600.565</u>
------------------	------------------

**6 EJERFORHOLD**

Følgende kapitalejere ejer mindst 5% af anpartskapitalen:

JHSP ApS  
Herlufshomvej 37  
2720 Vanløse

**NOTER****Noter****7 SIKKERHEDER OG PANTSÆTNINGER**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 7.773.919, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 14.175.325.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 4.051.000 med pant i ovennævnte ejendomme.

Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut.

**8 EVENTUALAKTIVER OG EVENTUALFORPLIGTELSER****Eventualforpligtelser:**

Selskabet har ikke påtaget sig andre kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser end de i balancen anførte, bortset fra normale branchegarantier.

**9 HOVEDAKTIVITET**

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme og værdipapirer.