

# **K & J Ejendomme ApS**

**Hasselbakken 102, 7080 Børkop**

**CVR-nr. 29 77 76 67**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2015 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017.

---

Lars Ole Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 31. december 2016 for K & J Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 31. marts 2017

### **Direktion**

Lars Ole Larsen

Karen Damgaard Larsen

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

---

### **Til kapitalejerne i K & J Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for K & J Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 31. december 2016 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.

Fredericia, den 31. marts 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	K & J Ejendomme ApS Hasselbakken 102 7080 Børkop
	CVR-nr.: 29 77 76 67
	Regnskabsår: 1. oktober - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Ole Larsen Karen Damgaard Larsen
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia
<b>Modervirksomhed</b>	KLLOL ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af beboelsesejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for K & J Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Selskabet har i året omlagt regnskabsperioden, hvorfor sammenligningstallene ikke er direkte sammenlignelige.

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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.

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.

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**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**


---

<u>Note</u>	1/10 2015 - 31/12 2016	1/10 2014 - 30/9 2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>403.647</b>	<b>371.529</b>
1 Personaleomkostninger	0	-41.549
<b>Driftsresultat</b>	<b>403.647</b>	<b>329.980</b>
Finansielle omkostninger	-78.600	-71.435
<b>Resultat før skat</b>	<b>325.047</b>	<b>258.545</b>
Skat af årets resultat	-71.082	-60.758
<b>Årets resultat</b>	<b>253.965</b>	<b>197.787</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	253.965	197.787
<b>Disponeret i alt</b>	<b>253.965</b>	<b>197.787</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	4.500.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4.500.000	4.500.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	312.576	344.882
Andre tilgodehavender	20.176	44.945
Tilgodehavender i alt	332.752	389.827
Likvide beholdninger	0	63.672
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>332.752</b>	<b>453.499</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.832.752</b>	<b>4.953.499</b>

**Balance**


---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	462.434	208.469
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>587.434</u></b>	<b><u>333.469</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	3.850.000	4.050.000
Deposita	116.950	116.950
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>285.738</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.966.950</u>	<u>4.452.688</u>
 Gæld til pengeinstitutter	35.819	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.432	50.404
Selskabsskat	71.082	60.758
Anden gæld	<u>91.035</u>	<u>56.180</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>278.368</u>	<u>167.342</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.245.318</u></b>	<b><u>4.620.030</u></b>
 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.832.752</u></b>	<b><u>4.953.499</u></b>
 <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

**Noter**


---

	1/10 2015 - 31/12 2016	1/10 2014 - 30/9 2015
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	41.549
	<b>0</b>	<b>41.549</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	5.958.044	5.958.044
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>5.958.044</b>	<b>5.958.044</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	-1.458.044	-1.458.044
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>-1.458.044</b>	<b>-1.458.044</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	208.469	10.682
Årets overførte resultat	253.965	197.787
	<b>462.434</b>	<b>208.469</b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til pengeinstitut, 3.850 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.500 t.kr.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		