

KJIH Ejendomme ApS

Slotsgade 88, 9330 Dronninglund

CVR-nr. 31 15 19 29

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2016.

Ib Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for KJIH 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 20. december 2016

Direktion

Ib Hansen

Bestyrelse

Ib Hansen

Kristian Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til Anpartshaverne i KJIH Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KJIH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 20. december 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Peter Fjeldgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|---|
| Selskabet | KJIH Ejendomme ApS Slotsgade 88 9330 Dronninglund |
| | Telefon: 98841155 |
| | CVR-nr.: 31 15 19 29 |
| | Stiftet: 4. december 2007 |
| | Hjemsted: Dronninglund |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Bestyrelse | Ib Hansen Kristian Jensen |
| Direktion | Ib Hansen |
| Revision | Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg |
| Bankforbindelser | Danske Bank Nykredit |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJIH 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.

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.

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 nettoomsætning, herunder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | 2015/16 kr. | 2014/15 t.kr. |
|--|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 169.930 | 189 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -90.143 | -18 |
| Driftsresultat | 79.787 | 171 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 18 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 3 |
| 1 Nedskrivning af finansielle aktiver | 0 | -458 |
| Andre finansielle omkostninger | -50.304 | -96 |
| Resultat før skat | 29.483 | -362 |
| Skat af årets resultat | -13.173 | -22 |
| Årets resultat | 16.310 | -384 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Aconto udbytte | 500.000 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | -483.690 | -384 |
| Disponeret i alt | 16.310 | -384 |

Balance 30. september

| Aktiver | 2016 | 2015 |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | 2.900.000 | 2.900 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.900.000</u> | <u>2.900</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>2.900.000</u> | <u>2.900</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 0 | 478 |
| Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>478</u> |
| Likvide beholdninger | <u>77.723</u> | <u>94</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>77.723</u> | <u>572</u> |
| Aktiver i alt | <u>2.977.723</u> | <u>3.472</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|---------------------------------------|------------------|--------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 126.000 | 126 |
| 4 | Overført resultat | 1.153.716 | 1.638 |
| | Egenkapital i alt | 1.279.716 | 1.764 |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 50.148 | 57 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 50.148 | 57 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.482.614 | 1.503 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.482.614 | 1.503 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 110.000 | 92 |
| | Selskabsskat | 18.307 | 19 |
| | Anden gæld | 36.938 | 37 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 165.245 | 148 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 1.647.859 | 1.651 |
| | Passiver i alt | 2.977.723 | 3.472 |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 2015/16 kr. | 2014/15 t.kr. |
|--|------------------|------------------|
| 1. Nedskrivning af finansielle aktiver | | |
| Nedskrivning af omsætningsaktiv | 0 | 458 |
| | 0 | 458 |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2015 | 2.743.862 | 2.744 |
| Kostpris 30. september 2016 | 2.743.862 | 2.744 |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015 | 156.138 | 156 |
| Regulering til dagsværdi 30. september 2016 | 156.138 | 156 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016 | 2.900.000 | 2.900 |
| <p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 8,25</p> | | |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2015 | 126.000 | 126 |
| | 126.000 | 126 |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. oktober 2015 | 1.637.406 | 2.022 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -483.690 | -384 |
| Aconto udbytte | -500.000 | 0 |
| Aconto udbytte udbetalt i året | 500.000 | 0 |
| | 1.153.716 | 1.638 |

Noter

| | | | 30/9 2016 kr. | 30/9 2015 t.kr. |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|
| 5. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 30/9 2016 kr. | Gæld i alt 30/9 2015 t.kr. |
| Gæld til realkreditinstitutter | 110.000 | 1.025.000 | 1.482.614 | 1.503 |
| | 110.000 | 1.025.000 | 1.482.614 | 1.503 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.482 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 2.900 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 130 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med ejerforening for Slotsgade 88. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.