

## KJ Ejendomme Silkeborg ApS

Thrigesvej 12  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 31 76 70 40

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 1 / 4 2016



---

Jan Carøe Hedegaard  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3
 Selskabsoplysninger.....	 4
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6-7
Noter.....	8-9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for KJ Ejendomme Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. marts 2016

**Direktion**



Kurt Ovesen



Jan Carøe Hedegaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i KJ Ejendomme Silkeborg ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KJ Ejendomme Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 30. marts 2016

### REVISORERNE HOSTRUPHUS

#### Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

  
Jonna Jakobsen  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

KJ Ejendomme Silkeborg ApS  
Thrigesvej 12  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 31 76 70 40  
Stiftet: 26. september 2008  
Hjemstedskommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kurt Ovesen  
Jan Carøe Hedegaard

**Revision**

Revisorerne Hostruphus  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hostrupgade 41  
8600 Silkeborg

**Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Borgergade 24  
8600 Silkeborg

# Resultatopgørelse

Note	2015	2014
	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	567.426	473.554
Af- og nedskrivninger	-92.246	-92.246
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<u>475.180</u>	<u>381.308</u>
1 Finansielle indtægter	450	8.015
2 Finansielle omkostninger	-101.579	-92.317
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<u>374.051</u>	<u>297.006</u>
Skat af årets resultat	-73.460	-64.531
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>300.591</u></u>	<u><u>232.475</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	100.591	32.475
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>300.591</u></u>	<u><u>232.475</u></u>

# Balance

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	<u>5.298.986</u>	<u>5.391.232</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>5.298.986</u>	<u>5.391.232</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>5.298.986</u>	<u>5.391.232</u>
Andre tilgodehavender	0	8.489
Tilgodehavende selskabsskat	<u>3.496</u>	<u>19.107</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>3.496</u>	<u>27.596</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>376.788</u>	<u>290.037</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>380.284</u>	<u>317.633</u>
<b>AKTIVER</b>	<u><u>5.679.270</u></u>	<u><u>5.708.865</u></u>

# Balance

Note	2015	2014
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	955.663	855.072
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<u>1.280.663</u>	<u>1.180.072</u>
Hensættelser til udskudt skat	211.591	193.638
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u>211.591</u>	<u>193.638</u>
<b>4</b> Gæld til realkreditinstitutter	2.671.290	2.882.409
<b>5</b> Deposita	300.000	300.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>2.971.290</u>	<u>3.182.409</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	218.438	215.906
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	917.583	882.291
Anden gæld	79.707	54.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>1.215.727</u>	<u>1.152.745</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>4.187.017</u>	<u>4.335.155</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>5.679.270</u>	<u>5.708.865</u>
<b>6</b> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<b>7</b> Hovedaktivitet		



## Noter

Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	450	8.015
	<u>450</u>	<u>8.015</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	101.579	92.317
	<u>101.579</u>	<u>92.317</u>
<b>3 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	855.072	822.597
Overført årets resultat	100.591	32.475
	<u>955.663</u>	<u>855.072</u>
<i>Forslag til udbytte for regnskabsåret</i>		
Foreslået udbytte, primo	200.000	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-200.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b>4 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	1.793.331	2.014.892
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	877.959	867.517
<i>Langfristet del</i>	2.671.290	2.882.409
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	218.438	215.906
	<u>2.889.728</u>	<u>3.098.315</u>
<b>5 Deposita</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	300.000	300.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	0
<i>Langfristet del</i>	300.000	300.000
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>

# Noter

Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 2.889.728, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 5.298.986.		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, samt tilknyttede virksomheders gæld, er der udstedt ejerpantebrev i fast ejendom med henholdsvis kr. 400.000 og kr. 1.300.000.		
<b>7 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.		

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.