

KJ Ejendomsselskab ApS

Frederiksberggade 63
8600 Silkeborg

CVR-nr. 31 89 48 24

ÅRSRAPPORT

2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 30 / 11 2019



Kaj Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for KJ Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Silkeborg, den 30 / 11 2019

Direktion

Kaj Johansen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KJ Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KJ Ejendomsselskab ApS for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 revisors 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.

Silkeborg, den 30/11 2019

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18


Jan Hjorth
statsaut. revisor
mne15242

Selskabsoplysninger

Selskabet

KJ Ejendomsselskab ApS
Frederiksberggade 63
8600 Silkeborg

Telefon: 22 11 88 97
E-mail: kaj@kajo.dk

CVR-nr.: 31 89 48 24
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Kaj Johansen

Revisor

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor
Kristian Krøjgaard, revisor, cand. merc. aud.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i eje og udlejning af ejendomme, investering i øvrigt samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for KJ Ejendomsselskab ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen ved udleje af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejemål og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Ejendomsomkostninger (indgår i bruttofortjeneste)

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, reparation og vedligeholdelse af ejendomme og lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

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.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KJ Holding Silkeborg ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse**1. juli - 30. juni**

Note	2018/19	2017/18 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	139.691	149
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-64.399	-58
DRIFTSRESULTAT	75.292	91
Andre finansielle omkostninger.....	-33.226	-37
RESULTAT FØR SKAT	42.066	54
2 Skat af årets resultat.....	-8.242	-13
ÅRETS RESULTAT	33.824	41
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	33.824	41
DISPONERET I ALT	33.824	41

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2019	2018 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger	4.690.441	4.738
Materielle anlægsaktiver	4.690.441	4.738
ANLÆGSAKTIVER	4.690.441	4.738
Andre tilgodehavender	0	8
Periodeafgrænsningsposter	13.920	8
Tilgodehavender	13.920	16
Likvide beholdninger	311.713	243
OMSÆTNINGSAKTIVER	325.633	259
AKTIVER	5.016.074	4.997

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2019	2018 kr. 1.000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	1.681.726	1.647
4 EGENKAPITAL.....	1.806.726	1.772
Hensættelse til udskudt skat.....	303.000	295
HENSATTE FORPLIGTELSE	303.000	295
Prioritetsgæld.....	1.563.238	1.706
Langfristede gældsforpligtelser	1.563.238	1.706
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	144.161	144
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.000	18
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.153.208	1.037
5 Selskabsskat	242	3
Anden gæld.....	27.499	22
Kortfristede gældsforpligtelser	1.343.110	1.224
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.906.348	2.930
PASSIVER	5.016.074	4.997

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2018/19	2017/18 kr. 1.000	
1 Antal personer beskæftiget			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets resultat	242	3	
Regulering af udskudt skat	8.000	10	
	8.242	13	
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2018		5.382.471	
Årets tilgang		0	
Afgang		0	
Kostpris 30. juni 2019		5.382.471	
Af-/nedskrivninger 1. juli 2018		-644.730	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0	
Af-/nedskrivninger.....		-47.300	
Af-/nedskrivninger 30. juni 2019		-692.030	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		4.690.441	
4 Egenkapital	1/7 2018	Forslag til resultatdisponering	30/6 2019
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.647.902	33.824	1.681.726
	1.772.902	33.824	1.806.726

Noter

	2019	2018 kr. 1.000
5 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	3.432	17
Skat af årets resultat.....	242	3
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	0	-17
Sambeskatningsbidrag	-3.432	0
	242	3
	242	3

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 3.150.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 4.690.441

Herudover er der til sikkerhed for eventuel gæld til Danske Bank deponeret ejerpantebrev på kr. 1.000.000 i ejendommen Bommen 2, Kjellerup.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.