

**KJ Ejendomsselskab ApS**

**Frederiksberggade 63  
8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 31 89 48 24**

**ÅRSRAPPORT**

**2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den <sup>30</sup> // 2018



---

Kaj Johansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse.....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for KJ Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Silkeborg, den 30 / // 2018

### Direktion

Kaj Johansen

### Revision af årsregnskab

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Silkeborg, den 30 / // 2018

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i KJ Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KJ Ejendomsselskab ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 30/11 2018

### **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 2017/18 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 salgsomkostninger 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 nominal 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 gældsmetode 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

## Anvendt regnskabspraksis

aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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	2017/18	2016/17 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>149.426</b>	<b>204</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-57.858	-49
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>91.568</b>	<b>155</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-36.922	-42
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>54.646</b>	<b>113</b>
2 Skat af årets resultat.....	-13.232	-25
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>41.414</b>	<b>88</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	41.414	88
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>41.414</b>	<b>88</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2018	2017 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	4.737.741	4.785
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.737.741</b>	<b>4.785</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.737.741</b>	<b>4.785</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	15
Andre tilgodehavender .....	8.000	0
Periodeafgrænsningsposter .....	10.400	14
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>18.400</b>	<b>29</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>243.343</b>	<b>141</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>261.743</b>	<b>170</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.999.484</b>	<b>4.955</b>

**Balance 30. juni****PASSIVER**

Note	2018	2017 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	1.647.901	1.606
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.772.901</b>	<b>1.731</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	295.000	285
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>295.000</b>	<b>285</b>
Prioritetsgæld.....	1.706.221	1.858
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.706.221</b>	<b>1.858</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	144.204	136
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.000	13
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.037.402	905
<b>5 Selskabsskat.....</b>	<b>3.432</b>	<b>17</b>
Anden gæld.....	22.324	10
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.225.362</b>	<b>1.081</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.931.583</b>	<b>2.939</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.999.484</b>	<b>4.955</b>
<b>6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2017/18	2016/17 kr. 1.000
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	3.432	17
Regulering af udskudt skat .....	9.800	19
Regulering af tidligere års skat .....	0	-11
	<hr/>	<hr/>
	<b>13.232</b>	<b>25</b>
	<hr/>	<hr/>
		<b>Grunde og bygninger</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. juli 2017 .....		5.382.471
Årets tilgang .....		0
Afgang .....		0
		<hr/>
<b>Kostpris 30. juni 2018.....</b>		<b>5.382.471</b>
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2017 .....		-597.430
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Af-/nedskrivninger.....		-47.300
		<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2018.....</b>		<b>-644.730</b>
		<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....</b>		<b>4.737.741</b>
		<hr/>



## Noter

	1/7 2017	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2018
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.606.487	41.414	1.647.901
	<u>1.731.487</u>	<u>41.414</u>	<u>1.772.901</u>

	2018	2017 kr. 1.000
<b>5 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	16.558	17
Skat af årets resultat.....	3.432	0
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	-16.558	0
	<u>3.432</u>	<u>17</u>

### 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 administrationselskab 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. 3.100.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 4.042.308.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.