

KJ EJENDOMSSELSKAB ApS

Frederiksberggade 63
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

24/11/2016

Kaj Johansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KJ EJENDOMSSELSKAB ApS Frederiksberggade 63 8600 Silkeborg
	CVR-nr: 31894824 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
Bankforbindelse	Danske Bank Vestergade 3 8600 Silkeborg DK Danmark
Revisor	SIERSBÆK ApS STATS-AUTORISERET REVISIONS- & RÅDGIVNINGSVIRKSOMHED Bohrsvej 1 8600 Silkeborg DK Danmark CVR-nr: 32790186 P-enhed: 1015923624

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for KJ Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22/09/2016

Direktion

Kaj Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KJ EJENDOMSSELSKAB ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KJ EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Silkeborg, 22/09/2016

Svend Siersbæk
Statsautoriseret revisor
SIERSBÆK ApS STATS-AUTORISERET REVISIONS- &
RÅDGIVNINGSVIRKSOMHED
CVR: 32790186

Ledelsesberetning

LEDELSENS ÅRSBERETNING

Selskabets hovedaktiviteter

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

Selskabets forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabets ledelse har under henvisning til Årsregnskabslovens § 32 besluttet ikke at vise netto-omsætningen på grund af særlige konkurrencehensyn.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes i lighed med alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Resultatopgørelse

Selskabet har som følge af særlige konkurrencemæssige hensyn sammendraget visse poster i resultatopgørelsen og indført posten "Bruttoresultat".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og - omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og - tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af skat af årets skattepligtige indkomst og regulering af udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, som kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer på egenkapitalen.

Regulering af tidligere års skat indregnes i resultatopgørelse i det regnskabsår, reguleringen opstår.

KJ Ejendomsselskab ApS er sambeskattet med moderselskabet, KJ Holding ApS. Skat af årets skattepligtige indkomster fordeles mellem selskaberne i forhold til det enkelte selskabs skattepligtige indkomst.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Bygningerne afskrives lineært over 50 år.

Mindre nyanskaffelser med en kostpris på kr. 12.800 eller derunder udgiftsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Selskabet har valgt ikke at foretage aktivering af udskudt skatteaktiv.

I balancen er den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst opført som gæld, medens den beregnede udskudte skat er opført som eventualskat under hensættelser.

Langfristet gæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		256.432	305.205
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-47.300	-47.300
Resultat af ordinær primær drift		209.132	257.905
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	358.851
Andre finansielle indtægter		0	1.353
Øvrige finansielle omkostninger		-49.905	-55.772
Ordinært resultat før skat		159.227	562.337
Skat af årets resultat	1	-59.067	-28.700
Årets resultat		100.160	533.637
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		100.160	533.637
I alt		100.160	533.637

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		4.832.341	4.846.457
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.832.341	4.846.457
Anlægsaktiver i alt		4.832.341	4.846.457
Andre tilgodehavender		131.307	107.578
Tilgodehavender i alt		131.307	107.578
Likvide beholdninger		1.990	0
Omsætningsaktiver i alt		133.297	107.578
Aktiver i alt		4.965.638	4.954.035

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.518.363	1.418.203
Egenkapital i alt	3	1.643.363	1.543.203
Hensættelse til udskudt skat		266.000	246.800
Hensatte forpligtelser i alt	4	266.000	246.800
Gæld til realkreditinstitutter		2.000.394	2.139.779
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.000.394	2.139.779
Gæld til realkreditinstitutter		134.079	132.684
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		610.000	610.000
Skyldig selskabsskat		275.838	240.397
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.964	41.172
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.055.881	1.024.253
Gældsforpligtelser i alt		3.056.275	3.164.032
Passiver i alt		4.965.638	4.954.035

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	35.441	235.700
Ændring af udskudt skat	19.200	-207.200
Regulering vedrørende tidligere år	4.426	0
	59.067	28.700

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendom Bommen kr.	Ejendom Julsøvej kr.	Ejendom Spanien kr.
Anskaffelsessum 1/7 2015	2.820.030	1.833.824	695.433
Tilgang	0	33.184	0
Afgang	0	0	0
Anskaffelsessum 30/6 2016	2.820.030	1.867.008	695.433
Af- og nedskrivning 1/7 2015	502.830	0	0
Årets afskrivninger	47.300	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning 30/6 2016	550.130	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30/6 2016	2.269.900	1.867.008	695.433
Ejendomsværdi 2014	1.900.000	1.450.000	

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	0	1.418.203	0	1.543.203
Forslag til anvendelse af årets resultat	0	0	100.160	0	100.160
Egenkapital ultimo	125.000	0	1.518.363	0	1.643.363

4. Hensatte forpligtelser i alt

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Udskudt skat omfatter:		
Materielle anlægsaktiver	266.000	246.800
	266.000	246.800

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/7 2015	30/6 2016	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
DLR Kredit	1.296.565	1.208.029	84.079	803.982
Nykredit	975.898	926.444	50.000	675.898
	2.272.463	2.134.473	134.079	1.479.880

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er afgivet ejerpantebrev 1.000.000 kr. med pant i ejendommen Bommen 2, Thorning.