

KJ EJENDOMSSELSKAB ApS

Frederiksberggade 63
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

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

30/11/2017

Kaj Johansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KJ EJENDOMSSELSKAB ApS Frederiksberggade 63 8600 Silkeborg
	CVR-nr: 31894824 Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017
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 2016/17 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 30/11/2017

Direktion

Kaj Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i KJ EJENDOMSSELSKAB ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KJ EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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:

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. 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, 30/11/2017

Svend Siersbæk , mne9753
Statsautoriseret Revisor
SIERSBÆK ApS STATSAUTORISERET 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 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		202.539	256.432
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-47.300	-47.300
Resultat af ordinær primær drift		155.239	209.132
Øvrige finansielle omkostninger		-42.131	-49.905
Ordinært resultat før skat		113.108	159.227
Skat af årets resultat	1	-24.982	-59.067
Årets resultat		88.126	100.160
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		88.126	100.160
I alt		88.126	100.160

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		4.785.041	4.832.341
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.785.041	4.832.341
Anlægsaktiver i alt		4.785.041	4.832.341
Udbytte hos associerede virksomheder		0	111.007
Andre tilgodehavender		15.000	7.500
Periodeafgrænsningsposter		14.000	12.800
Tilgodehavender i alt		29.000	131.307
Likvide beholdninger		140.832	1.990
Omsætningsaktiver i alt		169.832	133.297
Aktiver i alt		4.954.873	4.965.638

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.606.489	1.518.363
Egenkapital i alt		1.731.489	1.643.363
Hensættelse til udskudt skat		285.200	266.000
Hensatte forpligtelser i alt		285.200	266.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.858.027	2.000.394
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.858.027	2.000.394
Gæld til realkreditinstitutter		135.500	134.079
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		905.266	610.000
Skyldig selskabsskat		16.558	275.838
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		22.833	35.964
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.080.157	1.055.881
Gældsforpligtelser i alt		2.938.184	3.056.275
Passiver i alt		4.954.873	4.965.638

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.518.363	0	1.643.363
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	88.126	0	88.126
Egenkapital, ultimo	125.000	1.606.489	0	1.731.489

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	16.558	35.441
Ændring af udskudt skat	19.200	19.200
Regulering vedrørende tidligere år	-10.776	4.426
	24.982	59.067

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendom Bommen kr.	Ejendom Julsøvej kr.	Ejendom Spanien kr.
Anskaffelsessum 1/7 2016	2.820.030	1.867.008	695.433
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Anskaffelsessum 30/6 2017	2.820.030	1.867.008	695.433
Af- og nedskrivning 1/7 2016	550.130	0	0
Årets afskrivninger	47.300	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning 30/6 2017	597.430	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30/6 2017	2.222.600	1.867.008	695.433
Ejendomsværdi 2014	1.900.000	1.450.000	

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/7 2016 Gæld i alt kr.	30/6 2017 Gæld i alt kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
DLR Kredit	1.208.029	1.116.743	85.500	712.530
Nykredit	926.444	876.784	50.000	625.898
	2.134.473	1.993.527	135.000	1.338.428