

KTJ Ejendoms Invest ApS

c/o OfficeBackUp
Gl.Skolevej 5
4733 Tappernøje

CVR-nr. 33261802

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. maj 2016

Kenny Anker Walaszek Schow
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet.....	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

KTJ Ejendoms Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KTJ Ejendoms Invest ApS c/o OfficeBackUp Gl.Skolevej 5 4733 Tappernøje
CVR-nr.	33261802
Stiftelsesdato	10. november 2010
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Kenny Anker Walaszek Schow , Direktør
Revisor	Revisions-Centret Registreret revisionsvirksomhed Erantisvej 53 4700 Næstved CVR-nr.: 19723402
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

KTJ Ejendoms Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for KTJ Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tappernøje, den 14. maj 2016

Direktion

Kenny Anker Walaszek Schow
Direktør

KTJ Ejendoms Invest ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KTJ Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KTJ Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 opstilling 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.

Næstved, den 14. maj 2016

Revisions-Centret

Registreret revisionsvirksomhed

CVR-nr. 19723402

Brian Vahlkvist

Registreret revisor, FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -132.142, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 6.777.698, og en egenkapital på kr. -388.294.

Selskabets ledelse oplyser at årets resultat er påvirket af tabt retsag i huslejenævnet. Dette har påvirket resultatet negativt med ca. 115.000 kr.

Ledelsen forventer at indtjeningen i indeværende regnskabsår vil være positiv, således at egenkapitalen på sigt kan reetableres ved egen indtjening.

Årsrapporten aflægges derfor efter princip om forsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for KTJ Ejendoms Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Andre salgsindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		104.812	235.377
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-123.481	-124.651
Driftsresultat		-18.669	110.726
Finansielle omkostninger	1	-128.509	-294.971
Resultat før skat		-147.178	-184.245
Skat af årets resultat	2	15.036	-13.569
Årets resultat		-132.142	-197.814
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-132.142	-197.814
		-132.142	-197.814

KTJ Ejendoms Invest ApS**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	6.682.258	6.771.528
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	22.786	55.070
Materielle anlægsaktiver		6.705.044	6.826.598
Anlægsaktiver		6.705.044	6.826.598
Tilgodehavende selskabsskat		4.000	0
Periodeafgrænsningsposter		21.892	29.600
Udskudte skatteaktiver		15.464	429
Tilgodehavender		41.356	30.029
Likvide beholdninger		31.298	51.714
Omsætningsaktiver		72.654	81.743
Aktiver		6.777.698	6.908.341

KTJ Ejendoms Invest ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført resultat	6	-468.294	-336.152
Egenkapital		-388.294	-256.152
Gæld til realkreditinstitutter		6.157.689	6.283.173
Langfristede gældsforpligtelser	7	6.157.689	6.283.173
Gæld til banker		284.289	177.212
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.527	54.062
Selskabsskat		0	7.998
Anden gæld		489.275	505.787
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		110.212	136.261
Kortfristede gældsforpligtelser		1.008.303	881.320
Gældsforpligtelser		7.165.992	7.164.493
Passiver		6.777.698	6.908.341
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen	10		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	128.509	294.971
	128.509	294.971
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	13.998
Skat tidligere år	-1	0
Regulering af udskudt skat	-15.035	-429
	-15.036	13.569
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.077.996	6.891.921
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	26.933	186.075
Kostpris ultimo	7.104.929	7.077.996
Af- og nedskrivninger primo	-306.468	-190.243
Årets afskrivninger	-116.203	-116.225
Af- og nedskrivninger ultimo	-422.671	-306.468
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.682.258	6.771.528
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	86.422	85.172
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer		26.250
Afgang i årets løb	-25.000	-25.000
Kostpris ultimo	61.422	86.422
Af- og nedskrivninger primo	-31.352	-24.068
Årets afskrivninger	-12.284	-17.284
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	5.000	10.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-38.636	-31.352
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.786	55.070
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	80.000	80.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
6. Overført resultat		
Saldo primo	-336.152	-138.338
Årets tilgang	-132.142	-197.814
Saldo ultimo	-468.294	-336.152

Noter

2015

2014

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.157.689	100.000	5.600.000
	6.157.689	100.000	5.600.000

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.158 t. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regskabsmæssige værdi pr. 31.december 2015 udgør 6.682 t. kr.

10. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har påtaget sig en leasingforpligtigelse på ca. 110.000 kr., samt en restforpligtigelse på 15.000 kr.