

# HANDELSSELSKABET KJ ApS

Sorøvej 26  
4291 Ruds Vedby

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2016**

---

**Mogens Gyldenvang**  
**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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           HANDELSSELSKABET KJ ApS  
Sorøvej 26  
4291 Ruds Vedby

CVR-nr:               33509448  
Regnskabsår:       01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**               Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen  
Kalundborgvej 4  
4281 Gørlev  
DK Danmark  
CVR-nr:               94431468  
P-enhed:             1002851399

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Handelsselskabet KJ Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 23/05/2016

## Direktion

Karsten Madsen

Mogens Gyldenvang

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HANDELSSELSKABET KJ ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HANDELSSELSKABET KJ ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 4, hvoraf fremgår, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af den nævnte usikkerhed.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet lån til en af selskabets virksomhedsdeltagere. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Gørlev, 23/05/2016

Per Ole Nielsen  
Registreret revisor, FSR-danske revisorer  
Dansk Center Revision v/ registreret revisor Per Ole Nielsen  
CVR: 94431468

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom med henblik på udlejning. Selskabet besidder 1 ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret realiseret et overskud på tkr. 165. Egenkapitalen udgør 31. december 2015 tkr. 1.352.

Resultatet af årets aktivitet anses som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er anvendt samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter lejeindtægt, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og forbedringsomkostninger samt andre direkte omkostninger, som kan henføres til ejendommenes drift.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balance



**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme, der måles til kostpris ved første indregning og efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommenes forhold.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver, der måles til kostpris, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindestående.

**Selskabsskat**

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		355.000	355.000
Ejendomsomkostninger .....		-65.418	-69.695
Administrationsomkostninger .....		-12.949	-13.244
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>276.633</b>	<b>272.061</b>
Andre finansielle indtægter .....		6.203	1.016
Øvrige finansielle omkostninger .....		-66.781	-71.658
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>216.055</b>	<b>201.419</b>
Skat af årets resultat .....	1	-50.071	-47.987
<b>Årets resultat .....</b>		<b>165.984</b>	<b>153.432</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		165.984	153.432
<b>I alt .....</b>		<b>165.984</b>	<b>153.432</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsjendomme .....		2.300.000	2.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.300.000</b>	<b>2.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.300.000</b>	<b>2.300.000</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2	12.101	10.981
Periodeafgrænsningsposter .....		6.180	5.976
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>18.281</b>	<b>16.957</b>
Likvide beholdninger .....		383.489	297.394
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>401.770</b>	<b>314.351</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.701.770</b>	<b>2.614.351</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		1.272.865	1.106.881
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.352.865</b>	<b>1.186.881</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		177.368	165.249
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>177.368</b>	<b>165.249</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		984.167	1.079.756
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>984.167</b>	<b>1.079.756</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		98.438	97.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		11.498	11.805
Skyldig selskabsskat .....		15.952	11.893
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		61.482	61.372
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>187.370</b>	<b>182.465</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.171.537</b>	<b>1.262.221</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.701.770</b>	<b>2.614.351</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	1.106.881	1.186.881
Årets resultat .....	0	165.984	165.984
Egenkapital, ultimo .....	80.000	1.272.865	1.352.865

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	37.952	35.893
Ændring af udskudt skat	12.119	12.094
	<b>50.071</b>	<b>47.987</b>

## 2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Lånet er ydet til en virksomhedsdeltager. Lånet er forrentet efter reglerne i selskabsloven, svarende til en rente på 10,2% p.a..

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.082.605	98.438	984.167	548.689
	<b>1.082.605</b>	<b>98.438</b>	<b>984.167</b>	<b>548.689</b>

## 4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfarings tal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav, og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendom, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendommen. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

## **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For prioritetsgæld, med en oprindelig hovedstol på kr. 1.924.176, er der afgivet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på kr. 2.300.000.

Der er udstedt ejerpantebrev kr. 750.000 med pant i ovennævnte investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er i selskabets behold.