

# HANDELSSELSKABET KJ ApS

Sorøvej 26  
4291 Ruds Vedby

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**05/06/2017**

---

**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:       01/01/2016 - 31/12/2016

**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 behandlet og godkendt årsrapporten for Handelselskabet KJ Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 31/05/2017

## 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 2016 - 31. december 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 5. Det fremgår heraf, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af denne usikkerhed. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

### **Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt den for virksomheden fastsatte selskabsretlige eller tilsvarende lovgivning**

Selskabet har den 31. december 2016 et tilgodehavende på kr. 13.408 hos en kapitalejer. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210. Der har endvidere været ydet lån i årets løb på kr. 400.000 til et medlem af selskabets direktion, der ligeledes er i strid med selskabslovens § 210. Lånet til et medlem af selskabets direktion har ikke været forrentet efter reglerne i selskabslovens § 215, stk. 1.

Ovennævnte forhold kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

## **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Gørlev, 31/05/2017

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud i 2016 på tkr. 256, og selskabets balance udviser en egenkapital på tkr. 1.609 pr. 31. december 2016.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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 foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har medført følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Ændringen har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter 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 ejendommens 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**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og -teknikker.

Der foretages årligt måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastprocenten fastsættes årligt på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommens 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 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 acontoskatte.

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**

Finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		365.650	355.000
Ejendomsomkostninger .....		-81.738	-65.418
Administrationsomkostninger .....		-11.990	-12.949
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>271.922</b>	<b>276.633</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		100.000	0
Andre finansielle indtægter .....		17.828	6.203
Øvrige finansielle omkostninger .....		-61.243	-66.781
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>328.507</b>	<b>216.055</b>
Skat af årets resultat .....	1	-72.387	-50.071
<b>Årets resultat .....</b>		<b>256.120</b>	<b>165.984</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		256.120	165.984
<b>I alt .....</b>		<b>256.120</b>	<b>165.984</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		2.400.000	2.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.400.000</b>	<b>2.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.400.000</b>	<b>2.300.000</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3	13.408	12.101
Periodeafgrænsningsposter .....		6.329	6.180
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>19.737</b>	<b>18.281</b>
Likvide beholdninger .....		608.942	383.489
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>628.679</b>	<b>401.770</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.028.679</b>	<b>2.701.770</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		1.528.985	1.272.865
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.608.985</b>	<b>1.352.865</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		211.475	177.368
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>211.475</b>	<b>177.368</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		881.784	984.167
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>881.784</b>	<b>984.167</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		102.435	98.438
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		24.299	11.498
Skyldig selskabsskat .....		22.280	15.952
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		63.154	61.482
Periodeafgrænsningsposter .....		114.267	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>326.435</b>	<b>187.370</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.208.219</b>	<b>1.171.537</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.028.679</b>	<b>2.701.770</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	1.272.865	1.352.865
Årets resultat .....		256.120	256.120
Egenkapital, ultimo .....	80.000	1.528.985	1.608.985

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	38.280	37.952
Ændring af udskudt skat	34.107	12.119
	<u>72.387</u>	<u>50.071</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Inv. Ejendomme 2016 kr.	Inv. Ejendomme 2015 kr.
Dagsværdi primo	2.300.000	2.300.000
Årets værdiregulering	100.000	0
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b><u>2.400.000</u></b>	<b><u>2.300.000</u></b>

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt i den beregningsmodel der er beskrevet under anvendt regnskabspraksis er:

Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	12	12

Investerings ejendomme omfatter 1 ejendom, der udlejes til en virksomhed indenfor produktion.

## 3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Der har i årets løb været ydet lån til et medlem af selskabets direktion på kr. 400.000, der er tilbagebetalt i årets løb. Lånet har været forrentet med 5% p.a.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	984.219	102.435	881.784	428.576
	<b><u>984.219</u></b>	<b><u>102.435</u></b>	<b><u>881.784</u></b>	<b><u>428.576</u></b>

## 5. 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.

## 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. 2.400.000.

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