

# **Ejendomsselskabet KJK af 17. aug. 2015 ApS**

Kragenæsvej 59

4943 Torrig L

CVR-nr. 37967041

## **Årsrapport for 2018**

(Opstillet uden revision eller review)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 08-05-2019

---

Aksel Træde  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for Ejendomsselskabet KJK af 17. aug. 2015 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nakskov, den 02-05-2019

### **Direktion**

Kirstine Cecilie Hyllested  
Direktør

### **Bestyrelse**

Ole Samsing  
Formand

Kirstine Cecilie Hyllested

Einar Hyllested

Knud Jørgen Skytte

**Ejendomsselskabet KJK af 17. aug. 2015 ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet KJK af 17. aug. 2015 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet KJK af 17. aug. 2015 ApS for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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.

Nakskov, den 02-05-2019

**AC Revision**

CVR-nr. 18706741

Jørn Christensen  
Registreret revisor  
mne18323

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet KJK af 17. aug. 2015 ApS Kragenæsvej 59 4943 Torrig L
CVR-nr.	37967041
Hjemsted	Lolland
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
<b>Bestyrelse</b>	Ole Samsing, Formand Kirstine Cecilie Hyllested Einar Hyllested Knud Jørgen Skytte
<b>Direktion</b>	Kirstine Cecilie Hyllested, Direktør
<b>Revisor</b>	AC Revision Vejlegade 41 4900 Nakskov CVR-nr.: 18706741

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje kapitalandele i andre selskaber, samt udlejning af fast ejendom, samt dermed beslægtede aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 400.915, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 3.634.019, og en egenkapital på kr. 341.953.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet KJK af 17. aug. 2015 ApS for 2018 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	30 år	40%

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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 acontoskatter.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>598.405</b>	<b>-53.508</b>
Personaleomkostninger		0	-5.834
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-84.333	-6.500
<b>Driftsresultat</b>		<b>514.072</b>	<b>-65.842</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>432.154</b>	<b>-139.185</b>
Skat af årets resultat		-31.239	29.222
<b>Årets resultat</b>		<b>400.915</b>	<b>-109.963</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		400.915	-109.963
<b>Resultatdisponering</b>		<b>400.915</b>	<b>-109.963</b>

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.138.797	3.223.119
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.138.797</u>	<u>3.223.119</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.138.797</u>	<u>3.223.119</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		327.586	180.115
Udsudte skatteaktiver		0	29.222
<b>Tilgodehavender</b>		<u>327.586</u>	<u>209.337</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>167.636</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>495.222</u>	<u>209.337</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.634.019</u>	<u>3.432.456</u>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	51.000	51.000
Overført resultat	2	290.953	-109.963
<b>Egenkapital</b>		<b>341.953</b>	<b>-58.963</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.017	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.017</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.192.428	1.263.515
Anden gæld		1.175.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.367.428</b>	<b>1.263.515</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		172.000	70.000
Gæld til banker		0	160.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.508	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		647.447	1.934.291
Deposita		62.666	62.666
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>922.621</b>	<b>2.227.904</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.290.049</b>	<b>3.491.419</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.634.019</b>	<b>3.432.456</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

**Noter**

	<b>2018</b>	<b>2016/17</b>
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	51.000	51.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>51.000</b>	<b>51.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**2. Overført resultat**

Saldo primo	-109.963	0
Årets afgang	400.916	-109.963
<b>Saldo ultimo</b>	<b>290.953</b>	<b>-109.963</b>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.192.428	72.000	882.000
Anden gæld	1.175.000	100.000	775.000
	<b>2.367.428</b>	<b>172.000</b>	<b>1.657.000</b>

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut , 1.262 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr statusdag udgør i alt 3.139 tkr.