

Retur til Bornholms Revision
efter underskrift

Kjeld Eriksen Ejendomme ApS

Snellemark 45
3700 Rønne
CVR-nr. 80 43 63 19

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29/9 - 2017

Kjeld V. Eriksen

dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017	10
Balance 30. april 2017	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Kjeld Eriksen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 13. september 2017

Direktion



Kjeld Eriksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kjeld Eriksen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kjeld Eriksen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 6 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet er afhængig af fortsatte lejeindtægter og løbende tilførsel af eksternt likviditet for at kunne imødegå sine forpligtelser. Dette forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 7. Det fremgår heraf, at selskabet har et væsentligt tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder. Disse tilknyttede virksomheder har tabt hele selskabskapitalen og der vurderes således at være væsentlig usikkerhed knyttet til målingen af disse tilgodehavende. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Rønne, den 13. september 2017

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 37 85 84 98



Jens-Otto A. Sonne
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kjeld Eriksen Ejendomme ApS
Snellemark 45
3700 Rønne

CVR-nr.: 80 43 63 19
Regnskabsperiode: 1. maj 2016 - 30. april 2017
Hjemsted: Bornholm

Direktion

Kjeld Eriksen

Revision

Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Tornegade 4, 1. sal
3700 Rønne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har ved årets udgang et væsentligt tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder. Disse tilknyttede virksomheder har tabt hele selskabskapitalen og der vurderes således at være væsentlig usikkerhed knyttet til målingen af disse tilgodehavender. Usikkerheden er omtalt i årsregnskabet note 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 26.705, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.381.067.

Selskabet er afhængig af fortsatte lejeindtægter og løbende tilførsel af ekstern likviditet for at kunne imødegå sine forpligtelser. Selskabets ultimative ejer har erklæret at ville bistå selskabet med likviditet om nødvendigt, hvorfor det er selskabets ledelses opfattelse at selskabet med den nuværende kreditramme og eventuel yderligere tilførsel af likviditet vil kunne fortsætte driften i hele regnskabsåret 2017/2018. Usikkerheden er omtalt i årsregnskabet note 6.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kjeld Eriksen Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger omvurderes til dagsværdi. Omvurdering foretages med regelmæssige intervaller eller ved væsentlige ændringer i markedet, som kan medføre væsentlige udsving i dagsværdien. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	249.000 kr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Selskabsskat og udskudt skat

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		222.126	220.220
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-62.843</u>	<u>-62.843</u>
Resultat før finansielle poster		159.283	157.377
Finansielle omkostninger		<u>-125.067</u>	<u>-74.536</u>
Resultat før skat		34.216	82.841
Skat af årets resultat	2	<u>-7.511</u>	<u>-18.225</u>
Årets resultat		<u>26.705</u>	<u>64.616</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>26.705</u>	<u>64.616</u>
		<u>26.705</u>	<u>64.616</u>

Balance 30. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.239.342</u>	<u>2.302.185</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.239.342</u>	<u>2.302.185</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.239.342</u>	<u>2.302.185</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	647.701	628.883
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.939</u>	<u>3.921</u>
Tilgodehavender		<u>651.640</u>	<u>632.804</u>
Likvide beholdninger		<u>2.998</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>654.638</u>	<u>632.804</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.893.980</u></u>	<u><u>2.934.989</u></u>

Balance 30. april 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		778.000	778.000
Overført resultat		478.067	451.362
Egenkapital	4	1.381.067	1.354.362
Hensættelse til udskudt skat		364.636	378.993
Hensatte forpligtelser i alt		364.636	378.993
Gæld til realkreditinstitutter		877.956	958.689
Langfristede gældsforpligtelser	5	877.956	958.689
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	132.932	103.280
Banker		99.947	99.913
Anden gæld		37.442	39.752
Kortfristede gældsforpligtelser		270.321	242.945
Gældsforpligtelser i alt		1.148.277	1.201.634
Passiver i alt		2.893.980	2.934.989
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
 2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	21.868	24.106
Årets udskudte skat	-14.357	-5.881
	7.511	18.225
 3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. maj 2016		2.391.199
Kostpris 30. april 2017		2.391.199
Opskrivninger 1. maj 2016		1.000.000
Opskrivninger 30. april 2017		1.000.000
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016		1.089.014
Årets afskrivninger		62.843
Af- og nedskrivninger 30. april 2017		1.151.857
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017		2.239.342
 Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget		1.359.342

Noter

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2016	125.000	778.000	451.362	1.354.362
Årets resultat	0	0	26.705	26.705
Egenkapital 30. april 2017	125.000	778.000	478.067	1.381.067

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. maj 2016</u>	<u>Gæld 30. april 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.061.969	1.010.888	132.932	352.064
	1.061.969	1.010.888	132.932	352.064

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet er afhængig af fortsatte lejeindtægter og løbende tilførsel af ekstern likviditet for at kunne imødegå sine forpligtelser. Selskabets ultimative ejer har erklæret at ville bistå selskabet med likviditet om nødvendigt, hvorfor det er selskabets ledelses opfattelse at selskabet med den nuværende kreditramme og eventuel yderligere tilførsel af likviditet vil kunne fortsætte driften i hele regnskabsåret 2017/2018.

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har ved årets udgang et væsentligt tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder. Tilgodehavendet er indregnet til nominal værdi, men der vurderes at være væsentlig usikkerhed knyttet til målingen af tilgodehavendet som følge af kapitaltab og usikkerhed om fortsat drift hos debitor.

Selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder vil først blive forlangt indfriet, når økonomien og likviditeten i selskaberne tillader dette. Tilgodehavendet forventes først indfriet senere end ét år efter balancedagen.

Noter

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kjeld Eriksen ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets, samt de øvrige tilknyttede virksomheders bankgæld, har selskabet udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 1.300, med sikkerhed i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2017 på t.kr. 2.239.

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er der stillet sikkerhed i selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2017 på t.kr. 2.239.