

# KIJA BYG ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**10/06/2013**

---

**Jan Haakonsen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KIJA BYG ApS

Venusvej 5

4200 Slagelse

CVR-nr: 28682271

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for KIJA BYG 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet opfylder fortsat betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 29. maj 2013.

Direktion:

---

Jan Haakonsen

---

Kim Jensen

Generalforsamlingen har besluttet at årsregnskabet for næste år ikke skal revideres.

Godkendt på selskabets generalforsamling.

Slagelse, den 10/6 2013.

---

Jan Haakonsen - dirigent

# Revisors erklæring om regnskabsmæssig assistance

Til ledelsen i KIJA BYG APS

## Omtale af arbejdets og erklæringens omfang

På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har vi ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for KIJA BYG APS for regnskabsåret 2012. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, bortset fra manglende afskrivninger på bygninger.

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har ikke revideret eller udført gennemgang af årsregnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Slagelse, den 29. maj 2013.

DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Søren Dalsgaard  
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og dertil tilknyttede aktiviteter herunder udlejning af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Resultatet for 2012 er et underskud efter skat på 214 tkr., hvilket resultat ledelsen betragter som utilfredsstillende. Herudover er egenkapitalen påvirket negativt tkr. 38 med vedrørende regulering af rente og valutaswap, således at egenkapitalen pr. 31/12 2012 udgør tkr. 1.154.

Ledelsen har i lighed med tidligere år valgt ikke at afskrive på ejendomme.

## 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser i kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit 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

### Bruttofortjeneste:

Ledelsen har valgt at udeholde oplysninger om nettoomsætningen iflg. § 32 i årsregnskabsloven. Bruttofortjeneste udgør et sammendrag af posterne nettoomsætning, direkte omkostninger vedrørende udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjenesten for udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen på faktureringstidspunktet. Bruttofortjenesten indregnes ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og forsikringer.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter- og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster på transaktioner vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Der afskrives ikke på bygninger.

For ejendomme foretages opskrivninger til dagsværdi over egenkapitalen, og posteres på en særlig reserve under egenkapitalen med fradrag af udskudt skat på opskrivningerne.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således af forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for

tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**Rente/valutaswap**

Dagsværdi af rente/valutaswap indregnes under gældsforpligtelser. Årets regulering føres direkte på egenkapitalen.

# Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>252.902</b>	<b>350.208</b>
Personaleomkostninger .....	<b>1</b>	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-15.740
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>252.902</b>	<b>334.468</b>
Andre finansielle indtægter .....		14.650	40.407
Øvrige finansielle omkostninger .....		-554.068	-500.054
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-286.516</b>	<b>-125.179</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-286.516</b>	<b>-125.179</b>
Skat af årets resultat .....	<b>2</b>	72.600	141.000
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-213.916</b>	<b>15.821</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-213.916	15.821
<b>I alt</b> .....		<b>-213.916</b>	<b>15.821</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger .....		11.238.230	11.238.230
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>11.238.230</b>	<b>11.338.730</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.238.230</b>	<b>11.338.730</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		18.000	0
Andre tilgodehavender .....		85.709	90.880
Periodeafgrænsningsposter .....		11.991	27.449
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>115.700</b>	<b>118.329</b>
Likvide beholdninger .....		0	31
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>115.700</b>	<b>118.360</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>11.353.930</b>	<b>11.457.090</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		125.000	125.000
Andre reserver .....		3.244.365	3.244.365
Overført resultat .....		-2.215.324	-1.706.601
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.154.041</b>	<b>1.662.764</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	<b>5</b>	639.800	479.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>639.800</b>	<b>479.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.798.322	4.962.056
Gæld til banker .....		2.365.559	2.357.282
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>7.163.881</b>	<b>7.319.338</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		85.650	0
Gæld til banker .....		1.310.643	1.074.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		61.083	25.611
Anden gæld .....		935.250	895.929
Del af periodeafgrænsningsposter .....		3.582	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.396.208</b>	<b>1.995.988</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.560.089</b>	<b>9.315.326</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>11.353.930</b>	<b>11.457.090</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.  
Direktionen modtager ikke vederlag.

## 2. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-72.600	-141.000
	<b>-72.600</b>	<b>-141.000</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	7.012.911	110.976
Tilgang	0	0
Afgang	-100.500	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.912.411</b>	<b>110.976</b>
Opskrivninger primo	4.325.819	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.325.819</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-110.976
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-110.976</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.238.230</b>	<b>0</b>

#### 4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital bevægelser	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	3.244.365	-1.706.601	0	1.662.764
Overført resultat	0	0	-213.916	-294.807	-508.723
Egenkapitalbevægelser			-294.807	294.807	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.244.365</b>	<b>-2.215.324</b>	<b>0</b>	<b>1.154.041</b>

Selskabskapitalen består af kapitalandele á kr. 1.000 eller multipla heraf.

Ingen kapitalandele har særskilte rettigheder.

Der har ikke været ændringer i kapitalen de seneste 5 år.

#### 5. Hensættelse til udskudt skat

	2012	2011
	kr.	kr.
Udskudt skat, primo	479.000	620.000
Årets regulering udskudt skat	160.800	-141.000
	<b>639.800</b>	<b>479.000</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Forfald 2 - 5 år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	4.883.972	85.650	354.627	4.443.695
Kreditinstitutter	2.365.559	0	2.365.559	0
	<b>7.249.531</b>	<b>85.650</b>	<b>2.720.186</b>	<b>4.443.695</b>

#### 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

#### 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 4.884 er der givet pant i grunde og bygninger, og til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er udstedt ejerpantebreve tkr. 1.591, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør tkr. 11.238.