

# Kjerulff Ejendomme ApS

c/o Bjarne Kjerulff  
Kiplings Alle 48 st. th.  
2860 Søborg

CVR-nr. 29610576

## Årsrapport 2018/19

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. november 2019

---

Bjarne Kjerulff  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Kjerulff Ejendomme 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 23. oktober 2019

### **Direktion**

Bjarne Kjerulff

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Kjerulff Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kjerulff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 23. oktober 2019

#### CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29198535

Heine Juel Thomsen

**Statsautoriseret revisor**

mne11694

## Kjerulff Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Kjerulff Ejendomme ApS c/o Bjarne Kjerulff Kiplings Alle 48 st. th. 2860 Søborg
CVR-nr.	29610576
Stiftelsesdato	2. juni 2006
Hjemsted	Gladsaxe
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Bjarne Kjerulff
<b>Revisor</b>	CR Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Park Allé 350A, 2. 2605 Brøndby
Telefon	43433843
Telefax	43435843
E-mail	info@crrev.dk
Hjemmeside	www.crrev.dk
CVR-nr.	29198535
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Rådhusvej 1 3520 Farum

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 udviser et resultat på kr. 75.389, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en balancesum på kr. 1.691.085, og en egenkapital på kr. 73.928.

Selskabets ejer har afgivet erklæring om, at tilføre selskabet den nødvendige likviditet således at selskabet kan betale nuværende samt fremtidige kreditorer.

Erklæringen er gældende frem til 31. december 2020 hvorefter aftalen skal genforhandles.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Kjerulff Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre 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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

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

#### Udbytte

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

#### 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 for betalte acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 at 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>460.684</b>	<b>361.687</b>
Personaleomkostninger	1	-140.909	-212.593
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-132.796	-129.296
<b>Driftsresultat</b>		<b>186.979</b>	<b>19.798</b>
Finansielle omkostninger	2	-90.326	-92.685
<b>Resultat før skat</b>		<b>96.653</b>	<b>-72.887</b>
Skat af årets resultat	3	-21.264	16.035
<b>Årets resultat</b>		<b>75.389</b>	<b>-56.852</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		75.389	-56.852
<b>Resultatdisponering</b>		<b>75.389</b>	<b>-56.852</b>

## Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	1.533.427	1.606.222
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.533.427</b>	<b>1.606.222</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.533.427</b>	<b>1.606.222</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.238	35.383
Andre tilgodehavender		500	500
Periodeafgrænsningsposter		2.765	2.578
<b>Tilgodehavender</b>		<b>53.504</b>	<b>38.461</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>104.156</b>	<b>149.020</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>157.660</b>	<b>187.482</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.691.086</b>	<b>1.793.704</b>

## Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-51.072	-126.461
<b>Egenkapital</b>		<b>73.928</b>	<b>-1.461</b>
Hensættelser til udskudt skat		83.661	62.397
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>83.661</b>	<b>62.397</b>
Anden gæld		1.400.000	1.600.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.400.000</b>	<b>1.600.000</b>
Anden gæld		133.332	132.768
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		165	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>133.497</b>	<b>132.768</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.533.497</b>	<b>1.732.768</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.691.086</b>	<b>1.793.704</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Kjerulff Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Udbytte for regnskabs- året	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	125.000	0	-126.461	-1.461
<b>Korrigeret egenkapital 1. oktober 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>-126.461</b>	<b>-1.461</b>
Årets resultat	0	0	75.389	75.389
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>-51.072</b>	<b>73.928</b>

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	139.025	210.299
Andre omkostninger til social sikring	1.884	2.294
Andre personaleomkostninger	12.438	5.777
	<b>153.347</b>	<b>218.370</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	90.325	92.685
	<b>90.325</b>	<b>92.685</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	21.264	-16.035
	<b>21.264</b>	<b>-16.035</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.125.047	3.037.968
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	60.000	87.079
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.185.047</b>	<b>3.125.047</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.518.825	-1.389.529
Årets afskrivninger	-132.796	-129.296
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-1.651.621</b>	<b>-1.518.825</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.533.426</b>	<b>1.606.222</b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	0	100.000
Afgang i årets løb	0	-100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	-6.667
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	6.667
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Noter**

2018/19

2017/18

**6. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapitalen består af nom. 250 aktier/anparter á 500 kr. Aktierne/Anparterne er ikke opdelt i klasser og har alle samme stemmerettigheder.

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Anden gæld	1.400.000	0	1.400.000
	<b>1.400.000</b>	<b>0</b>	<b>1.400.000</b>

**8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.000 i grunde og bygninger til sikkerhed for pengeinstitutter.

Der er endvidere udstedt realkreditpantebrev på t.kr. 1.572 i grunde og bygninger. Der er pr. 30. september 2019 ingen realkreditgæld i selskabet.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 1.533.