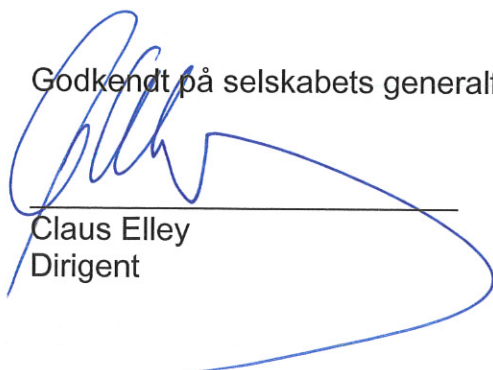


K.I.C. Ejendomme ApS

Ydingvej 1
8752 Østbirk

ÅRSRAPPORT 1. juli 2016 til 30. juni 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. november 2017



Claus Elley
Dirigent

CVR NR. 10305047

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Ledelsesberetning	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K.I.C. Ejendomme ApS Ydingvej 1 8752 Østbirk
	Telefon: 75 78 18 88 CVR-nr.: 10 30 50 47 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Claus Elley
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Bredgade 26 8740 Brædstrup
Revisor	RevisionRy Godkendt Revisionsaktieselskab Skanderborgvej 27 8680 Ry

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for K.I.C. 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 24. november 2017

Direktion



Claus Elley

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren af K.I.C. Ejendomme ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.I.C. Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med god regnskabsskik iht. lov om fonde og visse foreninger. 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.

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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

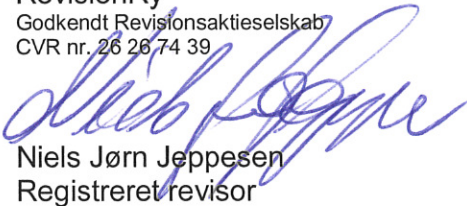
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Ry, den 24. november 2017

RevisionRy
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR nr. 26 26 74 39



Niels Jørn Jeppesen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom. Herudover er der i et mindre omfang investeret i værdipapirer.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets primære aktivitet, udlejning af fast ejendom er stabil og investeringerne i værdipapirer udvikler sig positivt. Årets resultat, et overskud på t.kr. 693 anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling

Den primære drift forventes stabiliseret på 2016/2017 niveau.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for K.I.C. Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HV 44 Finans ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og modregnes via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdierne er, ud fra bygningernes anvendelse og vedligeholdelsesstand, fastsat til 50-80% af anskaffelsessummen. Forskellen imellem restværdi og anskaffelsessum afskrives over 25 år.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	311.156	296.345
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-57.711	-57.711
DRIFTSRESULTAT	253.445	238.634
Andre finansielle indtægter	785.130	1.628.017
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-61.495	-43.687
Andre finansielle omkostninger	-81.277	-104.696
RESULTAT FØR SKAT	895.803	1.718.268
Skat af årets resultat	-202.424	-377.468
ÅRETS RESULTAT	693.379	1.340.800
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overført resultat	393.379	1.040.800
DISPONERET I ALT	693.379	1.340.800

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	4.155.992	4.213.703
Materielle anlægsaktiver	4.155.992	4.213.703
ANLÆGSAKTIVER	4.155.992	4.213.703
Andre tilgodehavender	0	4.932
Tilgodehavender	0	4.932
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.312.500	3.556.500
Værdipapirer og kapitalandele	4.312.500	3.556.500
Likvide beholdninger	24.915	2.352
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.337.415	3.563.784
AKTIVER	8.493.407	7.777.487

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	400.000	400.000
Overført resultat.....	2.335.581	1.942.202
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	300.000	300.000
2 Egenkapital	3.035.581	2.642.202
Hensættelse til udskudt skat	0	6.769
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	0	6.769
Ansvarlig lånekapital.....	191.083	191.083
Prioritetsgæld	1.961.119	2.094.119
Kreditinstitutter.....	875.000	935.000
Deposita	77.700	77.700
3 Langfristede gældsforpligtelser	3.104.902	3.297.902
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	199.000	199.000
Kreditinstitutter.....	189.293	136.669
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.729.290	1.084.685
Selskabsskat	202.787	385.636
Anden gæld	32.554	24.624
Kortfristede gældsforpligtelser	2.352.924	1.830.614
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.457.826	5.128.516
PASSIVER	8.493.407	7.777.487
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

			2016/17	2015/16
1 Selskabets hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.			
2 Egenkapital	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	400.000	0	0	400.000
Overført resultat.....	1.942.202	0	393.379	2.335.581
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	-300.000	300.000	300.000
	<u>2.642.202</u>	<u>-300.000</u>	<u>693.379</u>	<u>3.035.581</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital.....	191.083	191.083	0	191.083
Prioritetsgæld.....	2.233.120	2.100.119	139.000	1.399.000
Kreditinstitutter	995.000	935.000	60.000	635.000
Deposita.....	77.700	77.700	0	0
	<u>3.496.903</u>	<u>3.303.902</u>	<u>199.000</u>	<u>2.225.083</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2017 378 t.kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

2017

2016

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Jyske bank A/S er deponeret værdipapirdepot med en samlet værdi på statusdagen på kr. 4.312.500 og sikringskonto kr. 24.915, samt ejerpantebrev stort kr. 2.446.145 i ejendommen Ydingvej 1, 8752 Østbirk, samt ejerpantebrev stort kr. 480.000 i ejendommen Ryvej 2, 8752 Østbirk.

I ejendommen Ydingvej 1, er der sikkerhed for realkreditlån oprindeligt stort €239.100 tinglyst pantebrev stort kr. 1.783.399.

I ejendommen Ryvej 2, er der til sikkerhed for realkreditlån oprindeligt stort €115.400 tinglyst pantebrev stort kr. 860.746.

I ejendommen Vestergade 135B er der til sikkerhed for realkreditlån tinglyst pant stort kr. 495.000. Endvidere er der til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningen tinglyst pantebrev stort kr. 45.000.