

K.I.C. Ejendomme ApS

Ydingvej 1

8752 Østbirk

ÅRSRAPPORT 1. juli 2015 til 30. juni 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. november 2016



Claus Elley
Dirigent

CVR NR. 10305047

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

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 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 18. november 2016

Direktion



Claus Elley

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

Vi har revideret årsregnskabet for K.I.C. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ry, den 18. oktober 2016

RevisionRy

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR nr. 26 26 74 39



Niels Jørn Jeppesen

Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er udlejning af fast ejendom. Herudover handles der med og investeres i et mindre omfang 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. 1.341 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 2015/2016 niveau.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for K.I.C. Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

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.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, 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, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 afregnes 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Restværdien er, udfra bygningernes anvendelse og vedligeholdelsesstand fastsat til 50-80% af anskaffelsessummen. Forskellen imellem restværdi og anskaffelsessum afskrives over 25 år.

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af børsnoterede aktier, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE	296.345	294.149
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-57.711	-57.711
DRIFTSRESULTAT	238.634	236.438
Andre finansielle indtægter	1.628.017	1.003.975
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-43.687	-26.347
Andre finansielle omkostninger	-104.696	-346.990
RESULTAT FØR SKAT	1.718.268	867.076
Skat af årets resultat	-377.468	-184.054
ÅRETS RESULTAT	1.340.800	683.022
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overført resultat	1.040.800	383.022
DISPONERET I ALT	1.340.800	683.022

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	4.213.703	4.271.414
Materielle anlægsaktiver	4.213.703	4.271.414
ANLÆGSAKTIVER	4.213.703	4.271.414
Andre tilgodehavender	4.932	2.698
Tilgodehavender	4.932	2.698
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.556.500	2.857.000
Værdipapirer og kapitalandele	3.556.500	2.857.000
Likvide beholdninger	2.352	14.352
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.563.784	2.874.050
AKTIVER	7.777.487	7.145.464

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	400.000	400.000
Overført resultat.....	1.942.202	901.403
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	300.000	300.000
2 Egenkapital	2.642.202	1.601.403
Hensættelse til udskudt skat.....	6.769	19.448
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	6.769	19.448
Ansvarlig lånekapital.....	191.083	191.083
Prioritetsgæld.....	2.094.119	2.229.351
Kreditinstitutter.....	935.000	1.581.000
Deposita	77.700	77.700
3 Langfristede gældsforpligtelser	3.297.902	4.079.134
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	199.000	265.000
Kreditinstitutter.....	136.669	211.588
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.084.685	730.113
Selskabsskat	385.636	212.307
Anden gæld	24.624	26.471
Kortfristede gældsforpligtelser	1.830.614	1.445.479
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.128.516	5.524.613
PASSIVER	7.777.487	7.145.464
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

			2015/16	2014/15
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.....	901.402	0	1.040.800	1.942.202
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	300.000	-300.000	300.000	300.000
	1.601.402	-300.000	1.340.800	2.642.202
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.....	2.362.351	2.233.119	139.000	1.538.000
Kreditinstitutter.....	1.713.000	995.000	60.000	695.000
Deposita.....	77.700	77.700	0	0
	4.344.134	3.496.902	199.000	2.424.083

4 Eventualposter mv.

Kautio:

Selskabet har stillet kautio for ethvert mellemværende Elley Revision, Registreret Revisionsanpartsselskab måtte have med Jyske Bank A/S. Forpligtelsen udgør kr. 453.980.

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.

NOTER

2016

2015

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank A/S er deponeret værdipapirdepot med en samlet værdi på statusdagen i alt kr. 3.556.500 og sikringskonto kr. 2.222, 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 til 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.