




## K.I.C. Ejendomme ApS

Ydingvej 1  
8752 Østbirk

### ÅRSRAPPORT 1. juli 2018 til 30. juni 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. november 2019



Claus Elley  
Dirigent

CVR NR. 10305047

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
Ledelsesberetning .....	8
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** K.I.C. Ejendomme ApS  
Ydingvej 1  
8752 Østbirk

Telefon: 75 78 18 88  
CVR-nr.: 10 30 50 47  
Kommune: Horsens  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Claus Elley

**Pengeinstitut** Jyske Bank A/S  
Bredgade 26  
8740 Brædstrup

**Revisor** Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Skanderborgvej 27  
8680 Ry

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 31. oktober 2019

**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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 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.

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.

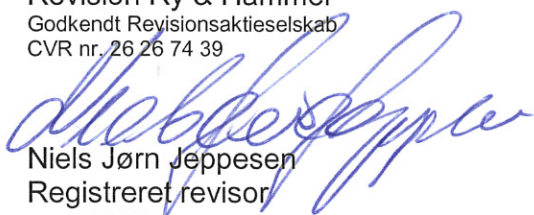
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 31. oktober 2019

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR nr. 26 26 74 39



Niels Jørn Jeppesen  
Registreret revisor  
mne2896

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Udviklingen i virksomhedens udlejningsaktiviteter er forløbet som forventet. Investeringsaktiviteterne har genereret et tilfredsstillende resultat. Det samlede resultat 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**

Udviklingen forventes at blive positiv.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for K.I.C. Ejendomme ApS for 2018/19 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 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 vedligeholdelsestilstand, fastsat til 50-80% af anskaffelsessummen. Forskellen imellem restværdi og anskaffelsessum afskrives over 25 år.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

	2018/19	2017/18
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>282.806</b>	<b>313.774</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-57.711	-57.711
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>225.095</b>	<b>256.063</b>
Andre finansielle indtægter .....	231.150	27.690
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-76.963	-83.452
Andre finansielle omkostninger .....	-35.692	-1.290.037
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>343.590</b>	<b>-1.089.736</b>
Skat af årets resultat .....	-102.671	227.731
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>240.919</b>	<b>-862.005</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	240.919	-862.005
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>240.919</b>	<b>-862.005</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2019**  
**AKTIVER**

	2019	2018
Grunde og bygninger .....	4.040.570	4.098.281
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.040.570</b>	<b>4.098.281</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>4.040.570</b>	<b>4.098.281</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	233.823
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>0</b>	<b>233.823</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	2.074.350	1.843.200
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>2.074.350</b>	<b>1.843.200</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>983</b>	<b>1.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>2.075.333</b>	<b>2.078.023</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>6.115.903</b>	<b>6.176.304</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2019**  
**PASSIVER**

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	400.000	400.000
Overført resultat.....	1.714.495	1.473.576
<b>1 Egenkapital .....</b>	<b>2.114.495</b>	<b>1.873.576</b>
Ansvarlig lånekapital.....	191.083	191.083
Prioritetsgæld .....	1.688.504	1.826.294
Deposita .....	77.700	77.700
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.957.287</b>	<b>2.095.077</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	141.000	139.000
Kreditinstitutter.....	60.307	118.393
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	0	15.690
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.715.312	1.910.914
Selskabsskat .....	87.710	0
Anden gæld .....	39.792	23.654
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.044.121</b>	<b>2.207.651</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>4.001.408</b>	<b>4.302.728</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.115.903</b>	<b>6.176.304</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	400.000	0	400.000
Overført resultat.....	1.473.576	240.919	1.714.495
	<u>1.873.576</u>	<u>240.919</u>	<u>2.114.495</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital.....	191.083	191.083	0	0
Prioritetsgæld.....	1.965.294	1.829.504	141.000	1.120.000
Deposita.....	77.700	77.700	0	0
	<u>2.234.077</u>	<u>2.098.287</u>	<u>141.000</u>	<u>1.120.000</u>

**3 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 2019 294 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

2019

2018

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for Jyske Bank A/S er deponeret 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.