



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

KEC EJENDOMME APS

HALSVEJ 252, 9310 VODSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juni 2019

Betina Christiansen

CVR-NR. 13 84 49 33

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KEC Ejendomme ApS Halsvej 252 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 13 84 49 33 Stiftet: 1. januar 1990 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Betina Christiansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Algade 41 9000 Aalborg
	Sparekassen Vendsyssel Jyllensgade 14 9370 Hals

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for KEC 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Hassing, den 4. juni 2019

Direktion:

Betina Christiansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i KEC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KEC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 4. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.044.011	947.133
Personaleomkostninger.....	1	-6.911	-22.530
Af- og nedskrivninger.....		0	-20.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	27.394
DRIFTSRESULTAT		1.037.100	931.997
Andre finansielle indtægter.....		0	7.000
Andre finansielle omkostninger.....	2	-447.600	-454.213
RESULTAT FØR SKAT		589.500	484.784
Skat af årets resultat.....	3	-130.098	-105.866
ÅRETS RESULTAT		459.402	378.918
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		459.402	378.918
I ALT		459.402	378.918

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		13.550.000	15.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	13.550.000	15.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.550.000	15.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		147.003	39.462
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		235.787	0
Andre tilgodehavender.....		427.959	350.839
Tilgodehavender.....		810.749	390.301
Likvider.....		790.319	183.411
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.601.068	573.712
AKTIVER.....		15.151.068	15.873.712
PASSIVER			
Anpartskapital.....		225.000	225.000
Overført overskud.....		6.014.551	5.055.149
EGENKAPITAL.....	5	6.239.551	5.280.149
Hensættelse til udskudt skat.....		105.994	175.975
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		105.994	175.975
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.377.835	7.576.828
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.301.993	1.591.155
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.679.828	9.167.983
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	338.000	357.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		59.650	112.254
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	138.306
Selskabsskat.....		200.079	102.124
Anden gæld.....		518.037	534.567
Periodeafgrænsningsposter.....		9.929	5.354
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.125.695	1.249.605
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.805.523	10.417.588
PASSIVER.....		15.151.068	15.873.712
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	5.000	5.000	
Pensioner.....	380	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	664	0	
Andre personaleomkostninger.....	867	17.530	
	6.911	22.530	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	9.000	12.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	438.600	442.213	
	447.600	454.213	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	200.079	102.124	
Regulering af udskudt skat.....	-69.981	3.742	
	130.098	105.866	
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		14.500.553	
Afgang.....		-1.383.915	
Kostpris 31. december 2018.....		13.116.638	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		799.448	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-366.086	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		433.362	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		13.550.000	

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i mindre byer i Danmark og er indregnet til dagsværdi, som er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på 5,50-7,0 %, og eventuelt tillagt merværdi grundet særlige forhold for den enkelte ejendom. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

NOTER

						Note
Egenkapital						5
				Overført overskud	I alt	
		Anpartskapital				
Egenkapital 1. januar 2018.....		225.000		5.055.149	5.280.149	
Andre reguleringer.....				500.000	500.000	
Forslag til resultatdisponering.....				459.402	459.402	
Egenkapital 31. december 2018.....		225.000		6.014.551	6.239.551	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	6.654.835	277.000	5.250.000	7.870.828	294.000	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	1.362.993	61.000	1.050.000	1.654.155	63.000	
	8.017.828	338.000	6.300.000	9.524.983	357.000	
 Eventualposter mv.						7
Eventualforpligtelser						
Normalt gældende vedrørende salg af faste ejendomme.						
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KEC Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.655 tkr. og gæld på private pantebreve 1.363 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2018 udgør 13.550 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 20 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebreve på 20 tkr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KEC Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme mv. indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsudgifter medgået til omsætning

Ejendomsudgifter medgået til omsætning omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.