



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, VESTER HASSING, 9310 VODSKOV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. juni 2017

Betina Fischer-Henrichsen

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.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KEC Ejendomme ApS Halsvej 252, Vester Hassing 9310 Vodskov
	Hjemmeside: www.kechuse.dk E-mail: vh@kec-huse.dk
	CVR-nr.: 13 84 49 33 Stiftet: 1. januar 1990 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Betina Fischer-Henrichsen
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 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 7. juni 2017

Direktion:

Betina Fischer-Henrichsen

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 2016 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 7. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

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	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		922.589	1.223.571
Personaleomkostninger.....	1	-30.160	-28.676
Af- og nedskrivninger.....		-20.000	-20.000
DRIFTSRESULTAT		872.429	1.174.895
Andre finansielle indtægter.....	2	15.225	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-468.068	-486.760
RESULTAT FØR SKAT		419.586	688.135
Skat af årets resultat.....	4	-92.106	-164.829
ÅRETS RESULTAT		327.480	523.306
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		327.480	523.306
I ALT		327.480	523.306

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		20.000	40.000
Investeringsjendomme.....		15.272.605	4.245.920
Materielle anlægsaktiver.....	5	15.292.605	4.285.920
ANLÆGSAKTIVER.....		15.292.605	4.285.920
Grunde og bygninger til videresalg.....		0	10.992.691
Varebeholdninger.....		0	10.992.691
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		104.101	164.642
Andre tilgodehavender.....		323.562	370.112
Tilgodehavender.....		427.663	534.754
Likvider.....		60.842	355.601
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		488.505	11.883.046
AKTIVER.....		15.781.110	16.168.966
PASSIVER			
Anpartskapital.....		225.000	225.000
Overført overskud.....		4.676.231	4.348.751
EGENKAPITAL.....	6	4.901.231	4.573.751
Hensættelse til udskudt skat.....		172.233	173.407
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		172.233	173.407
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.868.569	8.161.656
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.648.949	1.701.216
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	9.517.518	9.862.872
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	347.000	333.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		55.788	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		174.016	589.922
Selskabsskat.....		93.280	165.299
Anden gæld.....		520.044	430.715
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.190.128	1.558.936
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.707.646	11.421.808
PASSIVER.....		15.781.110	16.168.966
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	5.000	5.000	
Andre personaleomkostninger.....	25.160	23.676	
	30.160	28.676	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	5.000	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	10.225	0	
	15.225	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	15.000	20.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	453.068	466.760	
	468.068	486.760	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	93.280	165.299	
Regulering af udskudt skat.....	-1.174	-470	
	92.106	164.829	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....	100.000	3.622.667	
Overførsel.....	0	10.799.324	
Tilgang.....	0	78.561	
Kostpris 31. december 2016.....	100.000	14.500.552	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	60.000	0	
Årets afskrivninger	20.000	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	80.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	0	623.253	
Overførsel.....	0	148.800	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	0	772.053	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	20.000	15.272.605	

NOTER

Note

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.

Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	225.000	4.348.751	4.573.751
Forslag til årets resultatdisponering.....		327.480	327.480
Egenkapital 31. december 2016.....	225.000	4.676.231	4.901.231

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.441.656	8.158.569	290.000	6.600.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	1.754.216	1.705.949	57.000	1.400.000
	10.195.872	9.864.518	347.000	8.000.000

Eventualposter mv.

8

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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KEC Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.456 tkr. og gæld på private pantebreve 579 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør 4.324 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.703 tkr. og gæld på private pantebreve 1.706 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør 10.948 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 20 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til videresalg. Ejerpantebreve på 20 tkr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KEC Ejendomme ApS for 2016 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Kostpris for grunde og bygninger til videresalg omfatter anskaffelsespris med tillæg af forbedringsudgifter.

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 acontoskatter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.