



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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. juni 2018

---

Betina Fischer-Henrichsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KEC Ejendomme ApS Halsvej 252, Vester Hassing 9310 Vodskov
	Hjemmeside: <a href="http://www.kechuse.dk">www.kechuse.dk</a> E-mail: <a href="mailto:vh@kec-huse.dk">vh@kec-huse.dk</a>
	CVR-nr.: 13 84 49 33 Stiftet: 1. januar 1990 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Betina Fischer-Henrichsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2018

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 2017 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 2018

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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>947.133</b>	<b>922.589</b>
Personaleomkostninger.....	1	-22.530	-30.160
Af- og nedskrivninger.....		-20.000	-20.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		27.394	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>931.997</b>	<b>872.429</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	7.000	15.225
Andre finansielle omkostninger.....	3	-454.213	-468.068
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>484.784</b>	<b>419.586</b>
Skat af årets resultat.....	4	-105.866	-92.106
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>378.918</b>	<b>327.480</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		378.918	327.480
<b>I ALT</b> .....		<b>378.918</b>	<b>327.480</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	20.000
Investeringsjendomme.....		15.300.000	15.272.606
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>15.300.000</b>	<b>15.292.606</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.300.000</b>	<b>15.292.606</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		39.462	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	104.101
Andre tilgodehavender.....		350.839	323.562
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>390.301</b>	<b>427.663</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>183.411</b>	<b>60.841</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>573.712</b>	<b>488.504</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.873.712</b>	<b>15.781.110</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		225.000	225.000
Overført overskud.....		5.055.149	4.676.231
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>5.280.149</b>	<b>4.901.231</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		175.975	172.233
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>175.975</b>	<b>172.233</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.576.828	7.868.569
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		1.591.155	1.648.949
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>9.167.983</b>	<b>9.517.518</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	357.000	347.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		112.254	55.788
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		138.306	174.016
Selskabsskat.....		102.124	93.280
Anden gæld.....		534.567	520.044
Periodeafgrænsningsposter.....		5.354	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.249.605</b>	<b>1.190.128</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.417.588</b>	<b>10.707.646</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.873.712</b>	<b>15.781.110</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>8</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>9</b>		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	5.000	5.000	
Andre personaleomkostninger.....	17.530	25.160	
	<b>22.530</b>	<b>30.160</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	7.000	5.000	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	10.225	
	<b>7.000</b>	<b>15.225</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	12.000	15.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	442.213	453.068	
	<b>454.213</b>	<b>468.068</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	102.124	93.280	
Regulering af udskudt skat.....	3.742	-1.174	
	<b>105.866</b>	<b>92.106</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>	
Kostpris 1. januar 2017.....	100.000	14.500.553	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>100.000</b>	<b>14.500.553</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	80.000	0	
Årets afskrivninger .....	20.000	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	0	772.053	
Årets værdireguleringer.....	0	27.394	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>799.447</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>15.300.000</b>	

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

6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	225.000	4.676.231	4.901.231
Forslag til årets resultatdisponering.....		378.918	378.918
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>225.000</b>	<b>5.055.149</b>	<b>5.280.149</b>

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.158.569	7.870.828	294.000	6.300.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	1.705.949	1.654.155	63.000	1.300.000
	<b>9.864.518</b>	<b>9.524.983</b>	<b>357.000</b>	<b>7.600.000</b>

#### 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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.871 tkr. og gæld på private pantebreve 1.654 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017 udgør 15.273 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 2017 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 salgsmkostninger 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.

### 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 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 provenuet 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.