

KK Ejendomme, Silkeborg ApS

Hovedgårdsvej 3
8600 Silkeborg
CVR-nr. 17049739

Årsrapport 01.05.2016 - 30.04.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.09.2017

Dirigent

Navn: Martin Kjeldsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.04.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KK Ejendomme, Silkeborg ApS
Hovedgårdsvej 3
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 17049739
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

Bestyrelse

Preben Malling Kjeldsen, Formand
Hanne Kjeldsen
Martin Kjeldsen
Eskild Eskildsen Lauritsen

Direktion

Martin Kjeldsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for KK Ejendomme, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 14.08.2017

Direktion

Martin Kjeldsen

Bestyrelse

Preben Malling Kjeldsen
Formand

Hanne Kjeldsen

Martin Kjeldsen

Eskild Eskildsen Lauritsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KK Ejendomme, Silkeborg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KK Ejendomme, Silkeborg ApS for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 14.08.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Tonny Hummelgaard Knudsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive entreprenørvirksomhed samt investering og udlejning af faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger hertil. Driften af selskabets investerings-ejendomme er forløbet tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 10 mio.kr. og 14 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		7.697.455	25.589.400
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		780.635	(622.580)
Personaleomkostninger	1	(1.244.932)	(1.313.661)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(70.000)</u>	<u>(71.373)</u>
Driftsresultat		7.163.158	23.581.786
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	456.406
Andre finansielle indtægter		7.272	5.061
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.306.119)</u>	<u>(2.572.593)</u>
Resultat før skat		5.864.311	21.470.660
Skat af årets resultat	4	<u>(1.298.347)</u>	<u>(4.659.418)</u>
Årets resultat		<u>4.565.964</u>	<u>16.811.242</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	225.000
Overført resultat		<u>3.565.964</u>	<u>16.586.242</u>
		<u>4.565.964</u>	<u>16.811.242</u>

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		122.465.719	114.229.329
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		289.614	359.614
Materielle anlægsaktiver	5	<u>122.755.333</u>	<u>114.588.943</u>
Anlægsaktiver		<u>122.755.333</u>	<u>114.588.943</u>
Varer under fremstilling		30.542.094	32.103.647
Varebeholdninger		<u>30.542.094</u>	<u>32.103.647</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.738	600.086
Andre tilgodehavender		63.791	477.686
Periodeafgrænsningsposter		178.069	201.578
Tilgodehavender		<u>281.598</u>	<u>1.279.350</u>
Likvide beholdninger		<u>5.219</u>	<u>6.564.380</u>
Omsætningsaktiver		<u>30.828.911</u>	<u>39.947.377</u>
Aktiver		<u>153.584.244</u>	<u>154.536.320</u>

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		71.249.398	67.683.434
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>225.000</u>
Egenkapital		<u>72.749.398</u>	<u>68.408.434</u>
Udskudt skat		<u>8.469.998</u>	<u>7.825.711</u>
Hensatte forpligtelser		<u>8.469.998</u>	<u>7.825.711</u>
Gæld til realkreditinstitutter		55.291.422	57.050.808
Bankgæld		6.000.000	6.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		<u>1.896.973</u>	<u>1.382.963</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>63.188.395</u>	<u>64.433.771</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.811.000	1.753.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		5.220.816	7.935.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser		671.254	331.563
Skyldig selskabsskat		654.060	648.054
Anden gæld		801.823	2.725.777
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.500</u>	<u>474.076</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.176.453</u>	<u>13.868.404</u>
Gældsforpligtelser		<u>72.364.848</u>	<u>78.302.175</u>
Passiver		<u>153.584.244</u>	<u>154.536.320</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	67.683.434	225.000	68.408.434
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(225.000)	(225.000)
Årets resultat	0	3.565.964	1.000.000	4.565.964
Egenkapital ultimo	500.000	71.249.398	1.000.000	72.749.398

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.170.231	1.234.554
Pensioner	46.400	44.400
Andre omkostninger til social sikring	28.301	34.707
	1.244.932	1.313.661
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	70.000	71.373
	70.000	71.373
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	1.306.119	2.572.593
	1.306.119	2.572.593
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	654.060	648.054
Ændring af udskudt skat	644.287	4.011.364
	1.298.347	4.659.418

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	93.925.318	552.640
Tilgange	<u>7.455.755</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>101.381.073</u>	<u>552.640</u>
Opskrivninger primo	20.304.011	0
Årets opskrivninger	<u>780.635</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>21.084.646</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(193.026)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(70.000)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(263.026)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>122.465.719</u>	<u>289.614</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.811.000	1.753.000	55.291.422	47.197.000
Bankgæld	0	0	6.000.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.896.973	0
	<u>1.811.000</u>	<u>1.753.000</u>	<u>63.188.395</u>	<u>47.197.000</u>

7. Eventualforpligtelser

Der foreligger en momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejerlejligheder, der udlejes.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på 101.165.719 kr. samt i ejendomme, der indgår i varebeholdninger med 22.245.763 kr.

Restgæld pr. 30.04.2017 udgør 57.748.915 kr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev 6.000.000 kr. med pant i fast ejendom med regnskabsmæssig værdi på 11.500.000 kr.

Der er afgivet sædvanlig garantiforpligtelse på igangværende arbejde og afsluttede byggerier.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning opgjort til salgsværdi efter produktionsmetoden med fradrag af vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Bruttofortjenesten omfatter endvidere nettohusleje for investeringsejendomme og salg af lejligheder. Nettohuslejen opgøres som bruttohuslejen fratrukket omkostninger vedrørende lejemaal i form af reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og afgifter samt andre omkostninger. Salg af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Udlejningsindtægter vedrørende fast ejendom periodiseres i forhold til lejeperioden.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug inkl. grundkøb og handelsomkostninger mv. målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld, kontribatter mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld, kontribatter mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Renteomkostninger og øvrige finansielle omkostninger vedrørende opførelse af investeringsejendomme indregnes ikke i kostprisen for disse aktiver, men indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for deres afholdelse.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme samt på baggrund af vurderinger fra ekstern vurderingsmand. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og ved vurderinger foretaget af ekstern vurderingsmand. Afkastkravet udgør ca. 3-8% pr. balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter omkostninger til grundkøb inkl. handelsomkostninger, byggemodning, entreprisesummer og øvrige omkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foregående udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.