

# K/S Ejendomme af 9. marts 2020

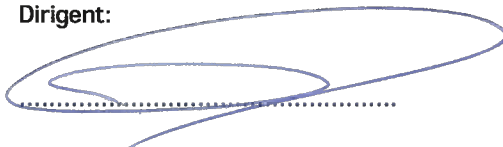
Holmensvej 23, 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 17 05 59 41

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2020

Dirigent:





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. January - 31. December	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K/S Ejendomme af 9. marts 2020 for regnskabsåret 1. January - 31. December 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. December 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. January - 31. December 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 28. april 2020  
Direktion:



Mik Steinfeldt  
direktør

Bestyrelse:



Mik Steinfeldt  
formand



John Sørensen



Kim Steinfeldt Petersen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Ejendomme af 9. marts 2020

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Ejendomme af 9. marts 2020 for regnskabsåret 1. January - 31. December 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. april 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Ejendomme af 9. marts 2020
Adresse, postnr., by	c/o Ina Steckhahn Holmensvej 23, 8400 Ebeltoft
CVR-nr.	17 05 59 41
Stiftet	17. maj 1993
Hjemstedskommune	Syddjurs
Regnskabsår	1. January - 31. December
Bestyrelse	Mik Steinfeldt, formand Jørn Sørensen Kim Steinfeldt Petersen
Direktion	Mik Steinfeldt, direktør

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle arealerne på matr.nr. 20 a m.fl Ugelbølle By, Mørke beliggende Aarhusvej 32, 8410 Rønne tillige med Skrænten 11 (tidligere parkeringsplads) til byggegrunde, salg, opførelse af bebyggelse på jorden tillige med udlejning og administration af samme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 1.026.298 kr. mod et underskud på 206.511 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. December 2019 udviser en egenkapital på 502.131 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. January - 31. December

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Andre eksterne omkostninger	-624.547	-176.427
	<b>Bruttoresultat</b>	-624.547	-176.427
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	-624.547	-176.427
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-377.495	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-1.002.042	-176.427
	Finansielle omkostninger	-24.256	-30.084
	<b>Årets resultat</b>	-1.026.298	-206.511
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-1.026.298	-206.511
		-1.026.298	-206.511

## Årsregnskab 1. January - 31. December

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investerings ejendomme	9.500.000	9.877.495
		<u>9.500.000</u>	<u>9.877.495</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.500.000</u>	<u>9.877.495</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	3.869	15.763
		<u>3.869</u>	<u>15.763</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.869</u>	<u>15.763</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>9.503.869</u>	<u>9.893.258</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Stamkapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	-1.497.869	-471.571
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>502.131</u>	<u>1.528.429</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	566.783	943.861
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.413.156	7.371.763
	Anden gæld	21.799	49.205
		<u>9.001.738</u>	<u>8.364.829</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.001.738</u>	<u>8.364.829</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>9.503.869</u>	<u>9.893.258</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
5 Sikkerhedsstillelser



**Årsregnskab 1. January - 31. December****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. January 2019	2.000.000	-471.571	1.528.429
Overført via resultatdisponering	0	-1.026.298	-1.026.298
<b>Egenkapital 31. December 2019</b>	<u>2.000.000</u>	<u>-1.497.869</u>	<u>502.131</u>

## Årsregnskab 1. January - 31. December

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ejendomme af 9. marts 2020 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af forventet salgspris baseret på nuværende markedsniveauer for sammenlignelige investeringer.

Kan dagsværdien ikke opgøres pålideligt, måles investeringsejendomme til kostpris med fradrag af afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

## Årsregnskab 1. January - 31. December

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. January 2019	9.877.495
Kostpris 31. December 2019	9.877.495
Værdireguleringer 1. January 2019	0
Årets værdireguleringer	-377.495
Værdireguleringer 31. December 2019	-377.495
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. December 2019</b>	<b>9.500.000</b>

#### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i ejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Kan dagsværdien ikke måles pålideligt, måles investeringsejendomme til kostpris med fradrag for afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Årsregnskab 1. January - 31. December

### Noter

#### 5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med pengeinstituttet er der håndpantset ejerpantebrev på nominel 3.000.000 kr., samt skadesløsbrev på nominel 4.000.000 kr., der giver pant i inventar samt investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 9.500.000 kr.

Herudover har pengeinstituttet transport i andel af kommanditisternes resthæftelse.