

Ejendomsselskabet Kikkenborg 12 Herning ApS
c/o PIT & CO ApS, Bredagde 2C, 2. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 19 97 40 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2017

Jens Peter I. Thorsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Kikkenborg 12 Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. marts 2017

Direktion

Jens Peter I. Thorsen

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Kikkenborg 12 Herning ApS c/o PIT & CO ApS Bredagde 2C, 2. sal 7400 Herning |
| | CVR-nr.: 19 97 40 73 |
| | Hjemsted: Herning |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jens Peter I. Thorsen |
| Bankforbindelse | Sydbank A/S Dalgasgade 22 7400 Herning |
| Modervirksomhed | JPIT Holding ApS, 7400 Herning |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendom beliggende Kikkenborgvej 12, 7400 Herning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 450 t.kr. mod 590 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 153 t.kr. mod 88 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kikkenborg 12 Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Kikkenborg 12 Herning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudt skat måles til kurs 50.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme | 450.000 | 590.000 |
| Andre eksterne omkostninger | -12.275 | -7.685 |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme | <u>-75.016</u> | <u>-155.635</u> |
| Bruttoresultat | 362.709 | 426.680 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-177.624</u> | <u>-327.830</u> |
| Resultat før skat | 185.085 | 98.850 |
| Skat af årets resultat | <u>-32.304</u> | <u>-10.918</u> |
| Årets resultat | 152.781 | 87.932 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>152.781</u> | <u>87.932</u> |
| Disponeret i alt | 152.781 | 87.932 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | <u>11.100.000</u> | <u>11.100.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>11.100.000</u> | <u>11.100.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>11.100.000</u> | <u>11.100.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>0</u> | <u>4.000</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>0</u> | <u>4.000</u> |
| Likvide beholdninger | <u>95.706</u> | <u>182.941</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>95.706</u> | <u>186.941</u> |
| Aktiver i alt | <u>11.195.706</u> | <u>11.286.941</u> |

Balance 31. december

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| 3 Virksomhedskapital | 1.000.000 | 1.000.000 |
| 4 Overført resultat | 2.178.186 | 2.025.404 |
| Egenkapital i alt | 3.178.186 | 3.025.404 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.137.600 | 1.129.100 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.137.600 | 1.129.100 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 3.458.624 | 3.618.448 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 0 | 2.196.244 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.458.624 | 5.814.692 |
| Gældsforpligtelser | 158.000 | 291.976 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.947.326 | 566.023 |
| Selskabsskat | 23.804 | 118 |
| Anden gæld | 292.166 | 319.003 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 140.625 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 3.421.296 | 1.317.745 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.879.920 | 7.132.437 |
| Passiver i alt | 11.195.706 | 11.286.941 |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 177.624 | 327.830 |
| | <u>177.624</u> | <u>327.830</u> |
| | | |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | <u>14.242.181</u> | <u>14.242.181</u> |
| Kostpris 31. december | <u>14.242.181</u> | <u>14.242.181</u> |
| | | |
| Regulering til dagsværdi 1. januar | <u>-3.142.181</u> | <u>-3.142.181</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december | <u>-3.142.181</u> | <u>-3.142.181</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>11.100.000</u> | <u>11.100.000</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveaue.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|------------------------------------|-----|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 6,5 |
|------------------------------------|-----|

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.480 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.178 t.kr. til 1.698 t.kr.

Noter

| | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar | 1.000.000 | 1.000.000 |
| | <u>1.000.000</u> | <u>1.000.000</u> |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | 2.025.405 | 1.937.472 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>152.781</u> | <u>87.932</u> |
| | <u>2.178.186</u> | <u>2.025.404</u> |
| 5. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 3.616.624 | 3.770.448 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-158.000</u> | <u>-152.000</u> |
| | <u>3.458.624</u> | <u>3.618.448</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>2.790.000</u> | <u>2.950.000</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.617 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 11.000 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.640 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JPIT Holding ApS, CVR-nr. 28512171 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.