

Ejendomsselskabet Kikkenborg 12 Herning ApS
c/o PIT & CO ApS, Kikkenborgvej 12, 7400 Herning

CVR-nr. 19 97 40 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2020

Jens Peter I. Thorsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. maj 2020

Direktion

Jens Peter I. Thorsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Kikkenborg 12 Herning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kikkenborg 12 Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Herning, den 15. maj 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor
mne32848

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kikkenborg 12 Herning ApS c/o PIT & CO ApS Kikkenborgvej 12 7400 Herning
	CVR-nr.: 19 97 40 73 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Peter I. Thorsen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S, Dalgasgade 30, 7400 Herning
Modervirksomhed	JPIT Holding ApS, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 415 t.kr. mod 449 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 610 t.kr. mod 224 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen har i regnskabsåret ændret vurderingen af udskudt skat, dette har påvirket årets resultat neagtivt med t.kr. 1.140.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kikkenborg 12 Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 sambeskatte 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattegodehavender 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. Skattegodehavender 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 kildeskatte 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	415.005	449.445
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.269.308	0
Øvrige finansielle omkostninger	-491.688	-162.411
Resultat før skat	2.192.625	287.034
Skat af årets resultat	-1.582.662	-62.630
Årets resultat	609.963	224.404
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	2.500.000
Overføres til overført resultat	609.963	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.275.596
Disponeret i alt	609.963	224.404

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	14.000.000	11.218.478
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.000.000</u>	<u>11.218.478</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.000.000</u>	<u>11.218.478</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	4.112	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>29.633</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>33.745</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>128.205</u>	<u>8.108</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>161.950</u>	<u>8.108</u>
Aktiver i alt	<u>14.161.950</u>	<u>11.226.586</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
3	Overført resultat	616.366	6.403
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.500.000
	Egenkapital i alt	<u>1.616.366</u>	<u>3.506.403</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>2.726.974</u>	<u>1.140.200</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.726.974</u>	<u>1.140.200</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	3.188.552	3.132.790
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.188.552</u>	<u>3.132.790</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	184.654	165.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	828.746	2.894.941
	Selskabsskat	0	61.930
	Anden gæld	<u>616.658</u>	<u>325.322</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.630.058</u>	<u>3.447.193</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.818.610</u>	<u>6.579.983</u>
	Passiver i alt	<u>14.161.950</u>	<u>11.226.586</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	14.360.659	14.372.181
Tilgang i årets løb	512.214	0
Afgang i årets løb	0	-11.522
Kostpris 31. december	14.872.873	14.360.659
Regulering til dagsværdi 1. januar	-3.142.181	-3.142.181
Årets regulering til dagsværdi	2.269.308	0
Regulering til dagsværdi 31. december	-872.873	-3.142.181
Regnskabsmæssig værdi 31. december	14.000.000	11.218.478
<p>Selskabets ejendom er i 2019 blevet godkendt af byplanudvalget til boligbyggeri, kommunen er i proces med at få godkendt en ny lokalplan. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i en reduceret byggeretspris, da der skal foretages byggemodning af ejendommen.</p>		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	6.403	2.281.999
Årets overførte overskud eller underskud	609.963	-2.275.596
	616.366	6.403
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	2.500.000	0
Udloddet udbytte	-2.500.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	2.500.000
	0	2.500.000

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.373.206	3.297.790
Heraf forfalder inden for 1 år	-184.654	-165.000
	3.188.552	3.132.790
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.457.776	2.431.000
6. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	5.000.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	5.000.000	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.373 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 14.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttede virksomheder 5.826 t.kr. har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 5.240 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

8. 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 vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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