

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

KJELDSKOV EJENDOMME APS

Hundige Strandvej 218

2670 Greve

CVR-nr. 20 38 69 32

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2017

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	13
Balance pr. 31. december 2016	14-15
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	16
Noter	17-20

Selskab

Kjeldskov Ejendomme ApS
Hundige Strandvej 218
2670 Greve

CVR-nummer 20 38 69 32

20. regnskabsår

Hjemsted: Greve

Direktion

Henrik Kjeldskov

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Christensen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Kjeldskov Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har genereret et overskud af den primære drift og har indfriet forventningerne til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Renterisiko

Selskabet har optaget realkreditlån med variabel rente.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til beregnet dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsresultat for det kommende år, incl. administrationsomkostninger, og et afkastkrav fastsat af ledelsen, hvor en ændring i afkastkravet har væsentlig påvirkning på ejendommens værdiansættelse. Effekten af en ændring heri er angivet i note 5, hvortil der henvises.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Kjeldskov 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 27. marts 2017

I direktionen

Henrik Kjeldskov

Til kapitalejeren i Kjeldskov Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kjeldskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Søborg, den 27. marts 2017

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Ulrik Christensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet har tidligere målt sine gældsforpligtelser til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38. Ved implementering af ændringer til årsregnskabsloven, hvorefter det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelserne til dagsværdi, er det besluttet at anvende dagsværdien i sidste årsregnskab, som ny kostpris ved den fremadrettede måling til amortiseret kostpris. Der er ikke sket korrektion af sammenligningstal.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "driftsomkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning med fradrag af afgivne vare og kunderabatter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drifts-, salgs-, og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes direkte på egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med 4K Holding ApS som administratonselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Ejendommene revurderes årligt til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Årlige værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investerings-ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved en afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste/tak ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	5.802.007	6.052.377
1 Personaleomkostninger	<u>-65.295</u>	<u>-841.381</u>
INDTJENINGSBIDRAG	5.736.712	5.210.996
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-3.874</u>	<u>-729</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	5.732.838	5.210.267
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-156.000	-1.265.862
2 Andre finansielle indtægter	223.349	549.951
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.724.312</u>	<u>-1.730.694</u>
RESULTAT FØR SKAT	4.075.875	2.763.662
4 Skat af årets resultat	<u>-898.794</u>	<u>-140.986</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.177.081</u></u>	<u><u>2.622.676</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-6.822.919	2.622.676
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>3.177.081</u></u>	<u><u>2.622.676</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5,8 Grunde og bygninger	92.853.460	85.161.000
5,8 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	65.175	69.049
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	92.918.635	85.230.049
ANLÆGSAKTIVER	92.918.635	85.230.049
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	90.307	127.978
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.401.677	5.122.299
Periodeafgrænsningsposter	27.257	0
TILGODEHAVENDER	4.519.241	5.250.277
VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	1	1
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.519.242	5.250.278
AKTIVER I ALT	97.437.877	90.480.327

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	14.833.991	21.656.910
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>26.833.991</u>	<u>23.656.910</u>
4 Hensættelse til udskudt skat	<u>6.721.626</u>	<u>6.317.707</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>6.721.626</u>	<u>6.317.707</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>52.343.390</u>	<u>50.370.301</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>52.343.390</u>	<u>50.370.301</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.374.000	2.588.000
Kreditinstitutter i øvrigt	2.721.234	3.029.358
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	63.398
Leverandører af varer og tjenesteydelser	378.058	125.793
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag	547.319	483.617
Anden gæld	<u>5.518.259</u>	<u>3.845.243</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>11.538.870</u>	<u>10.135.409</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>63.882.260</u>	<u>60.505.710</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>97.437.877</u></u>	<u><u>90.480.327</u></u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Kontraktlige forpligtelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	2.000.000	19.034.234	0	21.034.234
Praksisændring	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	2.622.676	0	2.622.676
Opskrivning af ejendom	0	0	0	0
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital pr. 1/1 2016	2.000.000	21.656.910	0	23.656.910
Praksisændring	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	-6.822.919	10.000.000	3.177.081
Opskrivning af ejendom	0	0	0	0
Skat af egenkapitalposter	0	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>2.000.000</u>	<u>14.833.991</u>	<u>10.000.000</u>	<u>26.833.991</u>

1	Personaleomkostninger	2016	2015
	Gager og lønninger	50.000	825.781
	Personaleomkostninger i øvrigt	15.295	15.600
	I ALT	65.295	841.381

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 1 i sidste regnskabsår.

2	Andre finansielle indtægter	2016	2015
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	195.722	217.255
	Finansielle indtægter i øvrigt	27.627	332.696
	I ALT	223.349	549.951

3	Øvrige finansielle omkostninger	2016	2015
	Finansielle omkostninger i øvrigt	1.724.312	1.730.694
	I ALT	1.724.312	1.730.694

4	Selskabsskat og udskudt skat		Ifølge resultatopgørelse	2015
	Selskabsskat	Udskudt skat		
	Skyldig pr. 1/1 2016	483.617	6.317.707	
	Skat af årets resultat	547.319	898.794	140.986
	Refusion, sambeskatning	-483.617	52.444	
	SKYLDIG PR. 31/12 2016	547.319	6.721.626	
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		898.794	140.986

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	31/12 2015
Kostpris pr. 1/1 2016	98.038.379	1.864.755	99.903.134	99.883.763
Tilgang i året	7.848.460	0	7.848.460	19.371
Afgang i året	0	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2016	105.886.839	1.864.755	107.751.594	99.903.134
Opskrivning pr. 1/1 2016	12.827.612	0	12.827.612	12.827.612
Årets opskrivning	-156.000	0	-156.000	0
Opskrivning, afgang i året	0	0	0	0
OPSKRIVNING PR. 31/12 2016	12.671.612	0	12.671.612	12.827.612
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2016	25.704.991	1.795.706	27.500.697	26.234.106
Årets nedskrivninger	0	0	0	1.265.862
Årets afskrivninger	0	3.874	3.874	729
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2016	25.704.991	1.799.580	27.504.571	27.500.697
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2016	92.853.460	65.175	92.918.635	85.230.049
Salgspris, afgang	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	0
Antal ejendomme		11		
Beliggenhed		Sjælland		
Gennemsnitlig afkastkrav, Erhverv		6,0%-7,50%		
Gennemsnitlig afkastkrav, Privat		6,5%		
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.		6.321		

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>54.717.390</u>	<u>52.958.301</u>
I ALT	<u>54.717.390</u>	<u>52.958.301</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.374.000</u>	<u>2.588.000</u>
I ALT	<u>2.374.000</u>	<u>2.588.000</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>40.550.000</u>	<u>38.030.000</u>
I ALT	<u>40.550.000</u>	<u>38.030.000</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 4K Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 3.000.000, i selskabets grunde og bygninger beliggende Hundige Strandvej 218 med en balanceværdi på kr. 6.844.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med Danske Bank, ligesom der er panteforbud i andre ejendomme med en balanceværdi på kr. 51.018.000.

Ejerpantebrev, nom. kr. 3.200.000, i selskabets grunde og bygninger beliggende Solrød Byvej 15 med en balanceværdi på kr. 2.226.000 er deponeret som sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 2.000.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 85.053.460 er deponeret som sikkerhed for bankengagement i Danske Bank.

Realkreditpantebrev, nom. kr. 63.237.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 92.853.460 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

9 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt om leasing af inventar. Den samlede leasingforpligtelse udgør ca. t.kr. 40.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Kjeldskov

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-794456333067

IP: 86.58.130.29

2017-03-28 06:33:06Z

NEM ID 

Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 85.235.247.2

2017-03-28 09:05:00Z

NEM ID 

Henrik Kjeldskov

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-794456333067

IP: 86.58.130.29

2017-03-28 12:28:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8ZH98-EFN6J-7NVY8-VE3VF-ELFB5-DCEFO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>