

# KC Ejendomme, Borup A/S

Dyndetvej 22, 4140 Borup  
CVR-nr. 24 21 30 13

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.04.18

Karin Buchholtz Christiansen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

KC Ejendomme, Borup A/S  
Dyndetvej 22  
4140 Borup  
Danmark  
Hjemsted: Køge  
CVR-nr.: 24 21 30 13  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Karin Buchholtz Christiansen

---

**Bestyrelse**

---

Karin Buchholtz Christiansen  
Rikke Christiansen  
Rene Christiansen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for KC Ejendomme, Borup A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borup, den 25. april 2018

**Direktionen**

Karin Buchholtz Christiansen

**Bestyrelsen**

Karin Buchholtz Christiansen Rikke Christiansen

Rene Christiansen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i KC Ejendomme, Borup A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KC Ejendomme, Borup A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 25. april 2018

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Nordahl  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne9208

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet indregner investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7,0 og en nettoleje på 565 t.DKK.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 64.649 mod DKK 40.645 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.108.536.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Det vurderes at selskabet kan betale deres gæld som den forfalder som følge af selskabets løbende lejeindtægter og omsætningsaktiver.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note |   | 2017<br>DKK    | 2016<br>DKK   |
|------|---|----------------|---------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                  | <b>128.653</b> | <b>98.762</b> |
| 3    | Personaleomkostninger                     | -30.000        | -30.110       |
|      | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b> | <b>98.653</b>  | <b>68.652</b> |
|      | Finansielle indtægter                     | 2.569          | 2.985         |
|      | Finansielle omkostninger                  | -18.339        | -19.528       |
|      | <b>Resultat før skat</b>                  | <b>82.883</b>  | <b>52.109</b> |
| 4    | Skat af årets resultat                    | -18.234        | -11.464       |
|      | <b>Årets resultat</b>                     | <b>64.649</b>  | <b>40.645</b> |

### Forslag til resultatdisponering

|  |                   |               |               |
|--|-------------------|---------------|---------------|
|  | Overført resultat | 64.649        | 40.645        |
|  | <b>I alt</b>      | <b>64.649</b> | <b>40.645</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.17         | 31.12.16         |
|----------------|--|------------------|------------------|
| Note           |  | DKK              | DKK              |
|                | Investeringsejendomme                      | 3.500.000        | 3.500.000        |
| 5              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>3.500.000</b> | <b>3.500.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                 | <b>3.500.000</b> | <b>3.500.000</b> |
|                | Andre tilgodehavender                      | 0                | 15.066           |
|                | Periodeafgrænsningsposter                  | 8.000            | 8.000            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>               | <b>8.000</b>     | <b>23.066</b>    |
|                | Andre værdipapirer og kapitalandele        | 0                | 33.670           |
|                | <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b> | <b>0</b>         | <b>33.670</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                | <b>109.813</b>   | <b>19.193</b>    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>             | <b>117.813</b>   | <b>75.929</b>    |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                       | <b>3.617.813</b> | <b>3.575.929</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.17         | 31.12.16         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 500.000          | 500.000          |
|                 | Overført resultat                                  | 1.608.536        | 1.543.887        |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>2.108.536</b> | <b>2.043.887</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 800.973          | 800.973          |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>800.973</b>   | <b>800.973</b>   |
| 6               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 469.121          | 513.510          |
| 6               | Deposita   | 90.000           | 90.000           |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>559.121</b>   | <b>603.510</b>   |
| 6               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 43.500           | 42.600           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 32.169           | 25.191           |
|                 | Selskabsskat                                       | 17.995           | 11.348           |
|                 | Anden gæld   | 55.519           | 48.420           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>149.183</b>   | <b>127.559</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>708.304</b>   | <b>731.069</b>   |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>3.617.813</b> | <b>3.575.929</b> |
| 7               | Eventualforpligtelser                              |                  |                  |
| 8               | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.16                           | 500.000         | 1.503.242         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 40.645            |
| Saldo pr. 31.12.16                           | 500.000         | 1.543.887         |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.17                           | 500.000         | 1.543.887         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 64.649            |
| Saldo pr. 31.12.17                           | 500.000         | 1.608.536         |

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Det vurderes at selskabet kan betale deres gæld som den forfalder som følge af selskabets løbende lejeindtægter og omsætningsaktiver.

## 2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet indregner investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7,0 og en nettoleje på 565 t.DKK.

## 3. Personaleomkostninger

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Lønninger                                | 30.000 | 30.110 |
| I alt                                    | 30.000 | 30.110 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0      | 0      |

## 4. Skat af årets resultat

|                     |        |        |
|---------------------|--------|--------|
| Årets aktuelle skat | 18.234 | 11.464 |
|---------------------|--------|--------|

## 5. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.17              | 4.049.200                  |
| Kostpris pr. 31.12.17              | 4.049.200                  |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17 | -549.200                   |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17 | -549.200                   |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17 | 3.500.000                  |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 236 og et afkastkrav på 7,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.17 | Ga<br>3 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|---------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 43.500              | 295.120                | 512.621                | 5       |
| Deposita                       | 0                   | 0                      | 90.000                 |         |
| I alt                          | 43.500              | 295.120                | 602.621                | 6       |

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet KC Holding, Borup A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 513 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 800, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.500. Ejerpantebreve henligger alle i selskabets besiddelse.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.