

Kecon Ejendom ApS

CVR-nr. 25094212

Industrivej 34

4230 Skælskør

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2016

Dirigent



Navn: Benny Langkjær Egesø

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kecon Ejendom ApS
Industrivej 34
4230 Skælskør

CVR-nr.: 25094212
Hjemsted: Skælskør
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Benny Langkjær Egesø, direktør
Bjarne Kristensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Kecon Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skælskør, den 23.05.2016

Direktion


Benny Langkjær Egesø
direktør


Bjarne Kristensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kecon Ejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kecon Ejendom ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 100 t.kr. og egenkapital på (3) t.kr., hvilket vurderes som tilfredsstillende. Egenkapital skal ses i lyset af den indgåede renteswap, der afdækker realkreditlån i selskabets ejendom. Rentewappen har en negativ værdi på 0,7 mio.kr., der er indregnet under regnskabsposten ”anden gæld”.

Selskabet er omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabsloven § 119. Ledelsen vurderer at kapitalen reetableres inden for en kortere årrække ved egen indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Der er blevet foretaget en enkelt reklassifikation i balancen, samlingstal er rettet i overensstemmelse hermed.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen. Selskabet er fra 1. januar 2013 sambeskattet med øvrige danske selskaber omfattet af sambeskatningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden Gæld

Anden gæld omfatter indbetalt huslejedepositum.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.385.587	1.644
Af- og nedskrivninger		<u>(362.102)</u>	<u>(357)</u>
Driftsresultat		1.023.485	1.287
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(879.887)</u>	<u>(1.050)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		143.598	237
Skat af ordinært resultat	2	<u>(43.673)</u>	<u>(72)</u>
Årets resultat		<u>99.925</u>	<u>165</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>99.925</u>	<u>165</u>
		<u>99.925</u>	<u>165</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		16.260.715	15.844
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>16.260.715</u>	<u>15.844</u>
Anlægsaktiver		<u>16.260.715</u>	<u>15.844</u>
Udskudt skat	4	0	119
Tilgodehavende selskabsskat	5	85.539	0
Periodeafgrænsningsposter		34.003	17
Tilgodehavender		<u>119.542</u>	<u>136</u>
Omsætningsaktiver		<u>119.542</u>	<u>136</u>
Aktiver		<u>16.380.257</u>	<u>15.980</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	126.000	126
Overført overskud eller underskud		(129.377)	(378)
Egenkapital		<u>(3.377)</u>	<u>(252)</u>
Udskudt skat	4	56.244	0
Hensatte forpligtelser		<u>56.244</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.418.496	4.155
Bankgæld		3.784.854	4.908
Kreditinstitutter i øvrigt		1.468.594	1.643
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.944.080	2.555
Anden gæld		420.000	420
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>14.036.024</u>	<u>13.681</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.230.611	1.210
Bankgæld		333.980	352
Anden gæld		726.775	989
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.291.366</u>	<u>2.551</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.327.390</u>	<u>16.232</u>
Passiver		<u>16.380.257</u>	<u>15.980</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	(377.600)	(251.600)
Værdireguleringer	0	193.854	193.854
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(45.556)	(45.556)
Årets resultat	0	99.925	99.925
Egenkapital ultimo	126.000	(129.377)	(3.377)

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	149.681	437
Renteomkostninger i øvrigt	730.206	613
	<u>879.887</u>	<u>1.050</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(131.095)	0
Ændring af udskudt skat	178.607	61
Effekt af ændrede skattesatser	(3.839)	11
	<u>43.673</u>	<u>72</u>
	<u>Grunde og bygninger</u> kr.	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	18.767.180	682.868
Tilgange	778.989	0
Kostpris ultimo	<u>19.546.169</u>	<u>682.868</u>
Af- og nedskrivninger primo	(2.923.352)	(682.868)
Årets afskrivninger	(362.102)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(3.285.454)</u>	<u>(682.868)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.260.715</u>	<u>0</u>

4. Udskudt skat

Den skyldige udskudte skat består af midlertidige forskelle på hhv. materielle aktiver, prioritetsgæld og fremførte skattemæssige underskud.

5. Tilgodehavende selskabsskat

Tilgodehavende selskabsskat består af tilgodehavende sambeskatningsbidrag for indeværende indkomstår.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	126	1.000,00	126.000
	<u>126</u>		<u>126.000</u>

Selskabet har fortsat tabt kapitalen. Med det nuværende leje- og omkostningsniveau forventer ledelsen, at kapitalen reetableres i løbet af 2-3 år. Den negative egenkapital skyldes den indgåede renteswap, der ultimo har en negativ markedsværdi på 0,7 mio.kr. Renteswappen forventes holdt til udløb (2018) og den negative værdi er indregnet under regnskabsposten ”anden gæld”

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	387	395.961	4.418.496	2.418.820
Bankgæld	660	660.000	3.784.854	2.080.092
Kreditinstitutter i øvrigt	163	174.650	1.468.594	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.944.080	0
Anden gæld	0	0	420.000	0
	<u>1.210</u>	<u>1.230.611</u>	<u>14.036.024</u>	<u>4.498.912</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kecon Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev nom. 3.500 t.kr. til sikkerhed for søsterselskabets bankgæld, samt stillet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor søsterselskabets engagement med pengeinstitutter med samlet gæld på 3.548 t.kr. pr. 31.12.2015.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme og andre anlæg udgør henholdsvis 16.261 t.kr. og 0 t.kr.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kecon Holding ApS, Skælskør

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Kecon Holding ApS, Skælskør