

KAKU Ejendomme ApS

Marshalls alle 125, 9220 Aalborg Øst
CVR-nr. 27 47 82 12

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.04.16

Dennis Aabo Sørensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

KAKU Ejendomme ApS
Marshalls alle 125
9220 Aalborg Øst
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 27 47 82 12

Direktion

Glennie Aabo Sørensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nordea
Sydbank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for KAKU Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. april 2016

Direktionen

Glennie Aabo Sørensen

Til kapitalejeren i KAKU Ejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for KAKU Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 1 omkring regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 14. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at projekttere og opføre fast ejendom, handel, investering og finansiering samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Selskabet har i regnskabsåret et overskud før skat på t.DKK 628. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør for 2015 t.DKK 0 (2014: t.DKK -550).

Selskabets egenkapital udgør ved udgangen af 2015 t.DKK 2.519, hvortil kommer ansvarlig lånekapital på t.DKK 7.000. Egenkapital inkl. ansvarlig lånekapital, udgør sammenlagt t.DKK 9.519, svarende til en soliditet på 25,1 %.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015 og balance pr. 31.12.15.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet i balancen på baggrund af afkastberegninger, baseret på en kapitaliseringsfaktor på 6 - 6,5 %. De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører midlertidig, at der er usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommenes dagsværdi.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

For 2016 forventer selskabet et positivt driftsresultat.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	1.305.732	1.067.687
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-550.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	18.887
Resultat af primær drift	1.305.732	536.574
2 Andre finansielle indtægter	219.008	233.101
3 Andre finansielle omkostninger	-896.474	-902.166
Finansielle poster i alt	-677.466	-669.065
Resultat før skat	628.266	-132.491
4 Skat af årets resultat	-141.638	31.583
Årets resultat	486.628	-100.908
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	486.628	-100.908
I alt	486.628	-100.908

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	31.900.000	31.900.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	31.900.000	31.900.000
	Anlægsaktiver i alt	31.900.000	31.900.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.215	22.923
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.775.143	5.421.381
	Tilgodehavende selskabsskat	0	25.583
	Andre tilgodehavender	24.457	34.355
	Periodeafgrænsningsposter	13.609	15.687
	Tilgodehavender i alt	5.859.424	5.519.929
	Likvide beholdninger	110.942	196.787
	Omsætningsaktiver i alt	5.970.366	5.716.716
	Aktiver i alt	37.870.366	37.616.716

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	135.000	135.000
	Overført resultat	2.384.423	1.897.795
6	Egenkapital i alt	2.519.423	2.032.795
	Hensættelser til udskudt skat	963.000	873.000
	Hensatte forpligtelser i alt	963.000	873.000
	Ansvarlig lånekapital mv.	7.000.000	7.000.000
	Gæld til realkreditinstitutter	13.977.089	15.131.563
	Anden gæld	2.000.000	2.000.000
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.977.089	24.131.563
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.136.984	1.130.900
	Deposita	605.235	608.445
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	79.858	91.551
	Selskabsskat	51.638	0
	Anden gæld	9.537.139	8.748.462
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.410.854	10.579.358
	Gældsforpligtelser i alt	34.387.943	34.710.921
	Passiver i alt	37.870.366	37.616.716

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har for regnskabsåret 2015 førtidsimplementeret reglerne i årsregnskabsloven omkring "måling af gæld til amortiseret kostpris".

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet indregner pr. 31.12.15 gælden til amortiseret kostpris, hvor tidligere år er indregnet til dagsværdi.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser er sammenligningstal ikke tilrettet.

Den samlede virkning af den indregnede effekt som følge af praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.DKK 27 og egenkapitalen pr. 31.12.15 forøges med t.DKK 21.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til reklame, administration samt tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme 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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2015 har følgende usikkerhed om indregning og måling haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler 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 6 - 6,5 %.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	217.631	218.325
Øvrige finansielle indtægter	1.377	14.776

I alt	219.008	233.101
-------	---------	---------

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	896.474	902.166
---------------------------------	---------	---------

I alt	896.474	902.166
-------	---------	---------

4. Skatter

Årets aktuelle skat	51.638	-25.583
Årets udskudte skat	90.000	-6.000

I alt	141.638	-31.583
-------	---------	---------

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	29.370.425	20.891
Tilgang i året	0	0
Kostpris pr. 31.12.15	29.370.425	20.891
Opskrivninger pr. 31.12.14	2.529.575	0
Opskrivninger i året	0	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	2.529.575	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	20.891
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	20.891
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	31.900.000	0

Investeringsjendommene værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommene (normal indtjeningsmetoden).

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6,0 - 6,5 %.

Der medvirker ikke eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	135.000	1.998.703
Forslag til resultatdisponering	0	-100.908
Saldo pr. 31.12.14	135.000	1.897.795

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	135.000	1.897.795
Forslag til resultatdisponering	0	486.628
Saldo pr. 31.12.15	135.000	2.384.423

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Ansvarlig lånekapital	0	0	7.000.000	7.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.136.984	9.365.560	15.114.073	16.262.463
Anden gæld	0	0	2.000.000	2.000.000
I alt	1.136.984	9.365.560	24.114.073	25.262.463

Af den ansvarlige lånekapital træder det fulde beløb tilbage for selskabets eksisterende såvel som fremtidige kreditorer. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 4% p.a. og afdrages ikke.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet KAKU Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.136 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.900.