

**KC EJENDOMME, KOLDING APS**

BELLAHØJPARKEN 14  
6000 KOLDING

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.01.2017 - 31.12.2017**

14. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 27 57 69 74

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 20. april 2018

---

Karsten Johansen  
dirigent

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse 01.01.2017 - 31.12.2017 .....	11
Balance pr. 31.12.2017 .....	12
Noter til årsregnskabet .....	14

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

### **Selskabet**

KC Ejendomme, Kolding ApS  
Bellahøjparken 14  
6000 Kolding

CVR-nr.: 27 57 69 74  
Stiftet: 27. januar 2004  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

### **Direktion**

Karsten Johansen  
Claus Stokholm

### **Revisor**

Sønderup & Partnere A/S  
Registrerede revisorer FSR  
Sydbanegade 2B - 1  
6000 Kolding  
  
*Kontakt@RevisorKolding.dk*  
*www.RevisorKolding.dk*

### **Pengeinstitut**

Middelfart Sparekasse  
Buen 7  
6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for selskabet KC Ejendomme, Kolding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. april 2018

### **I direktionen**

\_\_\_\_\_  
Karsten Johansen

\_\_\_\_\_  
Claus Stokholm

524/4/KR/HC

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

**Til kapitalejer i KC Ejendomme, Kolding ApS**

### ***Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet***

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KC Ejendomme, Kolding ApS for regnskabsåret 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

### ***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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 7. april 2018

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

registreret revisor

*mne18078*

# **LEDELSESBERETNING**

## **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er køb, salg, udlejning og renovering af fast ejendom, herunder malerarbejde samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 275.016, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.412.305 og en egenkapital på kr. 818.820.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

## **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2018**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

# **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

## **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

## **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

## **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen 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.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Andre driftsudgifter**

Andre eksterne omkostninger indeholder produktionsomkostninger, lokaleomkostninger, salgsmkostninger, administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Bygninger: 1% lineært, scrapværdi 0%.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.200 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

## **RESULTATOPGØRELSE**

**01.01.2017 - 31.12.2017**

<b><u>NOTE</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>523.776</b>	<b>519.240</b>
1 Afskrivninger .....	-62.574	-57.954
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>461.202</b>	<b>461.286</b>
Finansielle indtægter .....	4.995	4.890
Finansielle omkostninger .....	-191.181	-252.912
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>275.016</b>	<b>213.264</b>
2 Skat af årets resultat .....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b><u>275.016</u></b>	<b><u>213.264</u></b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	0
Overført resultat .....	275.016	213.264
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b><u>275.016</u></b>	<b><u>213.264</u></b>

## BALANCE PR. 31.12.2017

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Grunde og bygninger .....	7.286.715	6.405.632
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>7.286.715</b>	<b>6.405.632</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>7.286.715</b>	<b>6.405.632</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	19.208	2.800
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<b>19.208</b>	<b>2.800</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>106.382</b>	<b>63.827</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>125.590</b>	<b>66.627</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>7.412.305</b>	<b>6.472.259</b>

## BALANCE PR. 31.12.2017

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Selskabskapital .....	130.000	130.000
Overkurs ved emission .....	0	595.000
Overført resultat .....	688.820	-181.196
<b>4 EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>818.820</b>	<b>543.804</b>
Prioritetsgæld .....	4.594.260	3.852.846
Kreditinstitutter .....	934.898	980.560
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>5.529.158</b>	<b>4.833.406</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	254.000	221.000
Kreditinstitutter .....	104.323	0
Gæld til associerede virksomheder .....	283.293	277.650
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	128.017	125.479
Anden gæld .....	294.694	470.920
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>1.064.327</b>	<b>1.095.049</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>6.593.485</b>	<b>5.928.455</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>7.412.305</b>	<b>6.472.259</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger .....	58.177	57.954
Nyanskaffelser u/kr. 13.200 .....	4.397	0
<b>I ALT .....</b>	<b><u>62.574</u></b>	<b><u>57.954</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat .....	0	0
Årets ændring i udskudt skat .....	0	0
<b>ÅRETS SKAT I ALT .....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2017 .....	7.044.024	6.380.564
Tilgang 2017 .....	939.259	663.459
<b>KOSTPRIS PR. 31.12.2017 .....</b>	<b><u>7.983.283</u></b>	<b><u>7.044.023</u></b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2017 .....	638.391	580.437
Afskrivninger i 2017 .....	58.177	57.954
<b>SAMLEDE AFSKRIVNINGER PR. 31.12.2017 .....</b>	<b><u>696.568</u></b>	<b><u>638.391</u></b>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31.12.2017.....</b>	<b><u>7.286.715</u></b>	<b><u>6.405.632</u></b>

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 6.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4		<b>Indevær- ende år</b>
<b>Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo .....		130.000
<b>Saldo ultimo .....</b>		<b>130.000</b>
<b>Overkurs ved Emission</b>		
Saldo primo .....		595.000
Ændringer i løbet af regnskabsåret .....		-595.000
<b>Saldo ultimo .....</b>		<b>0</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo .....		-181.196
Ændringer i løbet af regnskabsåret .....		870.016
<b>Saldo ultimo .....</b>		<b>688.820</b>
<b>Egenkapital ultimo .....</b>		<b>818.820</b>
Selskabskapitalen består af 260 kapitalandele á kr. 500. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.		
Selskabskapital er indbetalt således:		
Indbetalt ved stiftelse .....		125.000
Kapitalforhøjelse d. 31.12.2016 .....		5.000
		<b>130.000</b>
5		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år .....	4.546.135	3.939.406
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år .....	1.270.000	1.115.000
Heraf kortfristet del .....	-254.000	-221.000
<b>I ALT .....</b>	<b>5.562.135</b>	<b>4.833.406</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>6 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Der er taget pant i ejendomme på kr. 5.311.000 som sikkerhed for prioritetsgæld.		
Der er taget pant i ejendomme på kr. 1.900.000 som sikkerhed for bankgæld.		
De pantsatte ejendommens bogførte værdi er kr. 7.286.714.		
<b>7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen		