

KC Ejendomme, Kolding ApS

Seest Bakke 81

6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.01.2020 - 31.12.2020

17. regnskabsår

CVR. nr. 27 57 69 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 1. februar 2021

Karsten Johansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------	---

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.01.2020 - 31.12.2020	8
---	---

Balance pr. 31.12.2020	9
------------------------	---

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2020	11
-------------------------------------	----

Noter til årsregnskabet	12
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	14
--------------------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet KC Ejendomme, Kolding ApS
Seest Bakke 81
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 2020 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 2020.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 25. januar 2021

I direktionen

Karsten Johansen

Claus Stokholm

524/4/KR/HC

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i KC Ejendomme, Kolding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KC Ejendomme, Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 væsentlig 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 25. januar 2021

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. 620.310, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 8.198.779 og en egenkapital på kr. 1.612.584.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser dog til den forventede udvikling i det kommende regnskabsår.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2021

Selskabets ledelse kan på grundlag af det verdensomspændende COVID19 udbrud ikke vurdere hvilken indflydelse, dette kan medføre for kommende års aktivitetsniveau og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2020 - 31.12.2020

<u>NOTE</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BRUTTORESULTAT	1.013.613	822.296
1 Personalemkostninger	-187	-240.547
2 Afskrivninger	-78.094	-95.985
Driftsresultat	935.332	485.764
Finansielle omkostninger	-239.674	-228.147
Ordinært resultat før skat	695.658	257.617
3 Skat af årets resultat	-75.348	-55.924
ÅRETS RESULTAT	620.310	201.693
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overført resultat	220.310	201.693
DISPONERET I ALT	620.310	201.693

BALANCE PR. 31.12.2020

AKTIVER

<u>NOTE</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
4	Grunde og bygninger	8.198.779	10.848.175
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.198.779	10.848.175
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.198.779	10.848.175
	Andre tilgodehavender	0	14.011
	Tilgodehavender i alt	0	14.011
	Likvide beholdninger	0	1.298.681
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	0	1.312.692
	AKTIVER I ALT	8.198.779	12.160.867

BALANCE PR. 31.12.2020

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Selskabskapital	130.000	130.000
Overført resultat	1.382.584	1.162.274
Afsat udbytte for regnskabsåret	100.000	0
5 EGENKAPITAL I ALT	1.612.584	1.292.274
Hensættelser til udskudt skat	7.170	0
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	7.170	0
Prioritetsgæld	4.690.850	4.913.040
Kreditinstitutter	0	151.135
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.690.850	5.064.175
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	165.300	270.700
Kreditinstitutter	1.250.883	2.939.539
Gæld til associerede virksomheder	0	655.406
Selskabsskat	60.178	55.924
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	136.632
Anden gæld	411.814	1.746.217
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	1.888.175	5.804.418
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	6.579.025	10.868.593
PASSIVER I ALT	8.198.779	12.160.867

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2020

5	Egenkapital	Indevær- ende år
	Selskabskapital	
	Saldo primo	130.000
	Saldo ultimo	130.000
	 Foreslået udbytte	
	Udbytte	100.000
	Saldo ultimo	100.000
	 Ekstraordinært udbytte	
	Udbytte	300.000
	Betalt ekstraordinært udbytte	-300.000
	Saldo ultimo	0
	 Overført resultat	
	Saldo primo	1.162.274
	Årets resultat	220.310
	Saldo ultimo	1.382.584
	 Egenkapital ultimo	1.612.584
	 Ændring i selskabskapitalen de seneste 5 år:	
	Indbetalt ved stiftelse	125.000
	Kapitalforhøjelse d. 31.12.2016	5.000
	Selskabskapital i alt	130.000

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1 Personalemkostninger		
Lønninger	0	233.320
Andre omkostninger til social sikring	187	3.506
Andre personalemkostninger	0	3.721
Personalemkostninger i alt	187	240.547
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
2 Afskrivninger		
Bygninger	78.094	95.985
Afskrivninger i alt	78.094	95.985
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	68.178	55.924
Årets ændring i udskudt skat	7.170	0
Skat af årets resultat i alt	75.348	55.924
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2020	11.706.259	8.341.795
Tilgang 2020	75.313	829.534
Afgang 2020	-2.788.480	2.534.930
Kostpris pr. 31.12.2020	8.993.092	11.706.259
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2020	858.084	762.099
Afskrivninger på udgåede aktiver	-141.865	0
Afskrivninger i 2020	78.094	95.985
Samlede afskrivninger pr. 31.12.2020	794.313	858.084
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020	8.198.779	10.848.175

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	4.029.650	4.401.875
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	826.500	933.000
Heraf kortfristet del	-165.300	-270.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.690.850	5.064.175

6 Sikkerheder og pantsætninger

Der er taget pant i ejendomme på kr. 5.365.000 som sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er taget pant i ejendomme på kr. 4.300.000 som sikkerhed for bankgæld.

De pantsatte ejendommers bogførte værdi er kr. 8.198.779.

7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Eventualaktiver

Ingen

Eventualforpligtelser

Ingen

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 regnskabs-årets 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.

Andre driftsudgifter

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

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

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 afskrivnings-principper og satser:

Bygninger: 1% lineært, scrapværdi 0%.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.800 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.