

Ejendomsselskabet Kielgast ApS

Bilstrupvej 2, 7800 Skive

CVR-nr. 27 63 61 28

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2017.

Mogens Gyldenskjold
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet Kielgast ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 19. december 2017

Direktion

Mogens Gyldenskjold
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Kielgast ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kielgast ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Struer, den 19. december 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Bent N. Rønnest
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 26812

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Kielgast ApS Bilstrupvej 2 7800 Skive |
| | CVR-nr.: 27 63 61 28 |
| | Stiftet: 9. marts 2004 |
| | Hjemsted: Skive |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 14. regnskabsår |
| Direktion | Mogens Gyldenskjold, Kielgastvej 7, Skive, direktør |
| Revision | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S |
| Modervirksomhed | MBM Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i drift af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 385 t.kr. mod 460 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 43 t.kr. mod -199 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 20.235 t.kr. mod 18.057 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 2.178 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst tilgangen på ny grund med tilhørende bygninger anskaffet i regnskabsåret 2014/15 samt nedgang i likvide beholdninger.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.074 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 10,2 % af de samlede aktiver på 20.235 t.kr., hvilket er et fald på 1,0 procentpoint i forhold til sidste år.

Den forventede udvikling

I det kommende år forventes et øget aktivitetsniveau, idet renoveringen af bygningsmassen er afsluttet, hvilket medfører en stigning i kommende års huslejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kielgast ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|-------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Kielgast ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 384.766 | 460.086 |
| Administrationsomkostninger | -161.727 | -103.200 |
| Resultat før finansielle poster | 223.039 | 356.886 |
| Andre finansielle indtægter | 3.993 | 4.210 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -490.899 | -615.593 |
| Resultat før skat | -263.867 | -254.497 |
| Skat af årets resultat | 306.931 | 55.985 |
| Årets resultat | 43.064 | -198.512 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 43.064 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -198.512 |
| Disponeret i alt | 43.064 | -198.512 |

Balance 30. september

| Aktiver | | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Grunde og bygninger | 19.945.958 | 15.263.123 |
| 3 | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u>131.297</u> | <u>192.536</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>20.077.255</u> | <u>15.455.659</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>20.077.255</u> | <u>15.455.659</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavende lejeindtægter | 95.514 | 153.250 |
| | Andre tilgodehavender | 58.893 | 264.143 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>3.827</u> | <u>177.780</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>158.234</u> | <u>595.173</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>2.006.656</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>158.234</u> | <u>2.601.829</u> |
| | Aktiver i alt | <u>20.235.489</u> | <u>18.057.488</u> |

Balance 30. september

| Passiver | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 4 Overført resultat | 1.948.524 | 1.905.460 |
| Egenkapital i alt | <u>2.073.524</u> | <u>2.030.460</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 193.181 | 427.864 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>193.181</u> | <u>427.864</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9.387.742 | 10.018.716 |
| Deposita | 66.150 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>9.453.892</u> | <u>10.018.716</u> |
| 5 Gældsforpligtelser | 627.927 | 624.427 |
| Gæld til pengeinstitutter | 753.558 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 227.977 | 372.557 |
| Gæld til tilknyttet virksomhed | 1.599.445 | 1.660.920 |
| Gæld til associeret virksomhed | 2.414.888 | 588.995 |
| Anden gæld | 2.891.097 | 2.333.549 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>8.514.892</u> | <u>5.580.448</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>17.968.784</u> | <u>15.599.164</u> |
| Passiver i alt | <u>20.235.489</u> | <u>18.057.488</u> |
| 1 Medarbejderforhold | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> |
|---|-----------------------------------|---|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed | 67.385 | 69.278 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>423.514</u> | <u>546.315</u> |
| | <u>490.899</u> | <u>615.593</u> |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| | <u>Grunde og bygninger</u> | <u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> |
| Kostpris 1. oktober | 17.125.829 | 306.194 |
| Tilgang | <u>4.887.977</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 30. september | <u>22.013.806</u> | <u>306.194</u> |
| Afskrivninger 1. oktober | 1.862.706 | 113.658 |
| Årets afskrivninger | <u>205.142</u> | <u>61.239</u> |
| Afskrivninger 30. september | <u>2.067.848</u> | <u>174.897</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september | <u>19.945.958</u> | <u>131.297</u> |
| Ejendomsvurdering 1. oktober 2016 | <u>19.400.000</u> | |
| | <u>30/9 2017</u> | <u>30/9 2016</u> |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. oktober | 1.905.460 | 2.103.972 |
| Årets overførte overskud | <u>43.064</u> | <u>-198.512</u> |
| | <u>1.948.524</u> | <u>1.905.460</u> |

Noter

5. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 30/9 2017</u> | <u>Gæld i alt 30/9 2016</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 627.927 | 6.850.065 | 10.015.669 | 10.643.144 |
| Deposita | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>66.150</u> | <u>0</u> |
| | <u>627.927</u> | <u>6.850.065</u> | <u>10.081.819</u> | <u>10.643.144</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.016 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 19.946 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på 3.000 t.kr., der giver pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 3.567 t.kr. Skadesløsbrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MBM Holding ApS, CVR-nr. 20 25 47 85 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.