

Ejendomsselskabet Kielgast ApS

Ulvevej 10, Postboks 228, 7800 Skive

CVR-nr. 27 63 61 28

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017..

Mogens Gyldenskjold
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 10. februar 2017

Direktion

Mogens Gyldenskjold
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Kielgast ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kielgast ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Struer, den 10. februar 2017

KRØYER PEDERSEN

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

Bent N. Rønnest
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Kielgast ApS Ulvevej 10 Postboks 228 7800 Skive CVR-nr.: 27 63 61 28 Stiftet: 9. marts 2004 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 13. 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 460 t.kr. mod 503 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -199 t.kr. mod 211 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 18.057 t.kr., mod 12.129 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 5.928 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst tilgangen på ny grund med tilhørende bygninger anskaffet i regnskabsåret 2014/15.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.030 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 11,2 % af de samlede aktiver på 18.057 t.kr., hvilket er et fald på 7,2 procentpoint i forhold til sidste år.

Selskabets likvider er i 2015/16 steget med 1.617 t.kr., nemlig fra 390 t.kr. til 2.007 t.kr.

Den forventede udvikling

I det kommende år forventes et øget aktivitetsniveau, idet tilgangen af bygningsmasse samt færdiggørelse af istandsættelse vil medføre et øget aktivitetsniveau i den samlede bygningsmasse i løbet af regnskabsåret. Dette vil medføre et forbedret driftsresultat for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kielgast ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, 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 på 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Kielgast ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	460.085	502.639
Administrationsomkostninger	-103.199	-89.170
Resultat før finansielle poster	356.886	413.469
Andre finansielle indtægter	4.210	43.073
1 Finansielle omkostninger	-615.593	-178.438
Resultat før skat	-254.497	278.104
2 Skat af årets resultat	55.985	-66.706
Årets resultat	-198.512	211.398
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	211.398
Disponeret fra overført resultat	-198.512	0
Disponeret i alt	-198.512	211.398

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	15.263.123	10.713.782
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	192.536	211.993
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.455.659</u>	<u>10.925.775</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.455.659</u>	<u>10.925.775</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende lejeindtægter	153.250	50.125
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	738.714
	Andre tilgodehavender	264.143	7.562
	Periodeafgrænsningsposter	177.779	16.586
	Tilgodehavender i alt	<u>595.172</u>	<u>812.987</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.006.656</u>	<u>390.074</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.601.828</u>	<u>1.203.061</u>
	Aktiver i alt	<u>18.057.487</u>	<u>12.128.836</u>

Balance 30. september

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	1.905.460	2.103.972
	Egenkapital i alt	<u>2.030.460</u>	<u>2.228.972</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	427.864	483.849
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>427.864</u>	<u>483.849</u>
 Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	10.018.716	3.630.756
	Modtagne forudbetalte lejeindtægter	0	26.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.018.716</u>	<u>3.657.256</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	624.427	274.082
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	372.557	39.862
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.660.920	1.971.658
	Gæld til associerede virksomheder	588.995	1.159.704
	Selskabsskat	0	31.984
	Anden gæld	2.333.548	2.281.469
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.580.447</u>	<u>5.758.759</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.599.163</u>	<u>9.416.015</u>
	Passiver i alt	<u>18.057.487</u>	<u>12.128.836</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7 Eventualposter

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed	69.278	17.372
Andre finansielle omkostninger	<u>546.315</u>	<u>161.066</u>
	<u>615.593</u>	<u>178.438</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	31.984
Regulering af udskudt skat	<u>-55.985</u>	<u>34.722</u>
	<u>-55.985</u>	<u>66.706</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober	12.434.454	265.097
Tilgang	<u>4.691.375</u>	<u>41.097</u>
Kostpris 30. september	<u>17.125.829</u>	<u>306.194</u>
Afskrivninger 1. oktober	1.720.672	53.104
Årets afskrivninger	<u>142.034</u>	<u>60.554</u>
Afskrivninger 30. september	<u>1.862.706</u>	<u>113.658</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>15.263.123</u>	<u>192.536</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	<u>19.400.000</u>	

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	2.103.972	1.892.574
Årets overførte underskud	<u>-198.512</u>	<u>211.398</u>
	<u>1.905.460</u>	<u>2.103.972</u>

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>624.427</u>	<u>7.490.745</u>	<u>10.643.144</u>	<u>3.904.837</u>
	<u>624.427</u>	<u>7.490.745</u>	<u>10.643.144</u>	<u>3.904.837</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.643 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 15.263 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på 3.000 t.kr., der giver pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.665 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.