

KI Ejendomme ApS

Ediths Allé 12
5250 Odense SV
CVR-nr. 27961673

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2018

Dirigent

Navn: Birgit Krog-Iversen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KI Ejendomme ApS
Ediths Allé 12
5250 Odense SV

CVR-nr.: 27961673
Stiftet: 29.03.2005
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Birgit Krog-Iversen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for KI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.05.2018

Direktion

Birgit Krog-Iversen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KI Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KI Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 15.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32777

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter investering i og udlejning af ejendommen Glasvænget 3-9, Vissenbjerg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.793 t.kr. mod 2.059 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.190 t.kr. mod 1.379 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.793.185	2.059
Af- og nedskrivninger		(542.610)	(543)
Driftsresultat		2.250.575	1.516
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		636.963	412
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		80.250	80
Andre finansielle indtægter		12	0
Andre finansielle omkostninger		(341.413)	(360)
Resultat før skat		2.626.387	1.648
Skat af årets resultat	1	(436.158)	(269)
Årets resultat		2.190.229	1.379
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	400
Overført resultat		2.190.229	979
		2.190.229	1.379

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		15.579.228	16.122
Materielle anlægsaktiver	2	15.579.228	16.122
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.179.129	3.542
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.175.000	1.175
Andre tilgodehavender		1.500.000	1.500
Finansielle anlægsaktiver	3	6.854.129	6.217
Anlægsaktiver		22.433.357	22.339
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	1.837.593	1.802
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5	654.500	610
Andre tilgodehavender		357.720	13
Tilgodehavender		2.849.813	2.425
Likvide beholdninger		1.933.662	1.162
Omsætningsaktiver		4.783.475	3.587
Aktiver		27.216.832	25.926

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		9.455.271	7.265
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>400</u>
Egenkapital		<u>10.455.271</u>	<u>8.665</u>
Udskudt skat		<u>2.995.000</u>	<u>3.055</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.995.000</u>	<u>3.055</u>
Anden gæld		<u>9.750.000</u>	<u>10.750</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>9.750.000</u>	<u>10.750</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.000.000	1.000
Bankgæld		331.840	0
Deposita		1.495.904	1.496
Gæld til tilknyttede virksomheder		330.443	452
Skyldig selskabsskat		496.158	331
Anden gæld		<u>362.216</u>	<u>177</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.016.561</u>	<u>3.456</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.766.561</u>	<u>14.206</u>
Passiver		<u>27.216.832</u>	<u>25.926</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	7.265.042	400.000	8.665.042
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(400.000)	(400.000)
Årets resultat	0	2.190.229	0	2.190.229
Egenkapital ultimo	1.000.000	9.455.271	0	10.455.271

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	496.158	330
Ændring af udskudt skat	(60.000)	(61)
	436.158	269
		Grunde og bygninger
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		22.763.020
Kostpris ultimo		22.763.020
Af- og nedskrivninger primo		(6.641.182)
Årets afskrivninger		(542.610)
Af- og nedskrivninger ultimo		(7.183.792)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		15.579.228
	Kapital- andele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
	kr.	kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		Andre tilgodehavender
Kostpris primo	6.400.000	1.500.000
Kostpris ultimo	6.400.000	1.500.000
Nedskrivninger primo	(2.857.834)	0
Andel af årets resultat	636.963	0
Nedskrivninger ultimo	(2.220.871)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.179.129	1.500.000

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets-</u> <u>form</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u> <u>%</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Damsbovej 12 ApS	Odense	ApS	100,0

Tilgodehavender består af gældsbreve hos TimeXtender Holding ApS og Glasvænget 17 ApS. Restværdi af gældsbrevene lyder på i alt 2.675 t.kr., som forfalder senere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder forventes ikke indfriet i 2018.

5. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Tilgodehavende renter af langfristet tilgodehavende gældsbreve udgør 655 t.kr. Afviklingsperioden for omsætningsaktivet forventes at være mere end 1 år.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Anden gæld	<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>	<u>9.750.000</u>	<u>5.750.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>	<u>9.750.000</u>	<u>5.750.000</u>

Langfristede gældsforpligtelser omfatter gældsbrief til BKI Holding ApS.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HKI Design ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet er der deponeret ejerantebrev på 12.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 15.579 t.kr.

Noter

Selskabet har over for pengeinstitut afgivet tilbagetrædelseserklæring for 1.952 t.kr. vedrørende pengemarkedskonto i TimeXtender Holding ApS.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for moderselskabets pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har ændret præsentation af mellemværender fra tilgodehavender hos associerede virksomheder til andre tilgodehavender.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske datter- og modervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger

40 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.