

KI Ejendomme ApS

Ediths Allé 12
5250 Odense SV
CVR-nr. 27961673

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2017

Dirigent

Navn: Birgit Krog-Iversen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	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: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.05.2017

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 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 23.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.059 t.kr. mod 2.885 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.379 t.kr. mod 612 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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.058.531	2.885
Af- og nedskrivninger		(542.610)	(543)
Driftsresultat		1.515.921	2.342
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		412.340	(580)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		80.250	80
Andre finansielle indtægter		3	0
Andre finansielle omkostninger		(360.000)	(864)
Resultat før skat		1.648.514	978
Skat af årets resultat	1	(269.572)	(366)
Årets resultat		1.378.942	612
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		400.000	400
Overført resultat		978.942	212
		1.378.942	612

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		16.121.838	16.664
Materielle anlægsaktiver	2	16.121.838	16.664
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.542.166	3.130
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.175.000	1.175
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.500.000	1.500
Finansielle anlægsaktiver	3	6.217.166	5.805
Anlægsaktiver		22.339.004	22.469
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	1.802.343	2.239
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5	609.500	565
Andre tilgodehavender		12.848	16
Tilgodehavender		2.424.691	2.820
Likvide beholdninger		1.161.890	307
Omsætningsaktiver		3.586.581	3.127
Aktiver		25.925.585	25.596

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		7.265.040	6.286
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>400.000</u>	<u>400</u>
Egenkapital		<u>8.665.040</u>	<u>7.686</u>
Udskudt skat		<u>3.055.000</u>	<u>3.116</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.055.000</u>	<u>3.116</u>
Anden gæld		<u>10.750.000</u>	<u>12.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>10.750.000</u>	<u>12.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.000.000	0
Deposita		1.495.904	1.496
Gæld til tilknyttede virksomheder		452.242	441
Skyldig selskabsskat		330.443	403
Anden gæld		<u>176.956</u>	<u>454</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.455.545</u>	<u>2.794</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.205.545</u>	<u>14.794</u>
Passiver		<u>25.925.585</u>	<u>25.596</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	6.286.098	400.000	7.686.098
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(400.000)	(400.000)
Årets resultat	0	978.942	400.000	1.378.942
Egenkapital ultimo	1.000.000	7.265.040	400.000	8.665.040

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	330.443	403
Ændring af udskudt skat	(60.871)	(37)
	269.572	366
		Grunde og bygninger
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		22.763.020
Kostpris ultimo		22.763.020
Af- og nedskrivninger primo		(6.098.572)
Årets afskrivninger		(542.610)
Af- og nedskrivninger ultimo		(6.641.182)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		16.121.838
	Kapital- andele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
	kr.	kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.400.000	1.500.000
Kostpris ultimo	6.400.000	1.500.000
Nedskrivninger primo	(3.270.174)	0
Andel af årets resultat	412.340	0
Nedskrivninger ultimo	(2.857.834)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.542.166	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 2017.

5. Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Tilgodehavende renter af langfristet tilgodehavende gældsbreve udgør 610 t.kr. Afviklingsperioden for omsætningsaktivet forventes at være mere end 1 år.

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	1.000.000	10.750.000	6.750.000
	1.000.000	10.750.000	6.750.000

Langfristede gældsforpligtelser omfatter gældsbrev 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 ejerpantebrev på 12.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 16.122 t.kr.

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.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.