

KI Ejendomme ApS
CVR-nr. 27961673
Ediths Allé 12
5250 Odense SV

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2016

Dirigent

Navn: Birgit Krog-Iversen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KI Ejendomme ApS
Ediths Allé 12
5250 Odense SV

CVR-nr.: 27961673

Stiftet: 29.03.2005

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Birgit Krog-Iversen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23.05.2016

Direktion

Birgit Krog-Iversen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KI Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KI Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 23.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Flou
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.884 t.kr. mod 2.946 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 611 t.kr. mod 238 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 klar-
gøring 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:

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.883.987	2.946
Personaleomkostninger	1	0	(40)
Af- og nedskrivninger		<u>(542.610)</u>	<u>(543)</u>
Driftsresultat		2.341.377	2.363
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(580.411)	(1.008)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		80.250	157
Andre finansielle indtægter		3	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(863.386)</u>	<u>(846)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		977.833	666
Skat af ordinært resultat	2	<u>(366.337)</u>	<u>(428)</u>
Årets resultat		<u>611.496</u>	<u>238</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		400.000	0
Overført resultat		<u>211.496</u>	<u>238</u>
		<u>611.496</u>	<u>238</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		16.664.448	17.207
Materielle anlægsaktiver	3	<u>16.664.448</u>	<u>17.207</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.129.826	3.710
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.175.000	1.175
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.500.000	1.500
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>5.804.826</u>	<u>6.385</u>
Anlægsaktiver		<u>22.469.274</u>	<u>23.592</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.239.037	2.117
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		564.500	520
Andre tilgodehavender	5	15.891	0
Tilgodehavender		<u>2.819.428</u>	<u>2.637</u>
Likvide beholdninger		<u>306.813</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.126.241</u>	<u>2.638</u>
Aktiver		<u>25.595.515</u>	<u>26.230</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		6.286.098	6.075
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	0
Egenkapital		<u>7.686.098</u>	<u>7.075</u>
Udskudt skat		3.115.871	3.153
Hensatte forpligtelser		<u>3.115.871</u>	<u>3.153</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	8.204
Bankgæld		0	2.426
Anden gæld	6	12.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>12.000.000</u>	<u>10.630</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	1.057
Bankgæld		0	1.294
Deposita		1.495.904	1.496
Gæld til tilknyttede virksomheder		441.020	1.143
Skyldig selskabsskat		403.166	0
Anden gæld		453.456	382
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.793.546</u>	<u>5.372</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.793.546</u>	<u>16.002</u>
Passiver		<u>25.595.515</u>	<u>26.230</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	6.074.602	0	7.074.602
Årets resultat	0	211.496	400.000	611.496
Egenkapital ultimo	1.000.000	6.286.098	400.000	7.686.098

Noter

	2015	2014	
	kr.	t.kr.	
1. Personalemkostninger			
Gager og løn	0	40	
	0	40	
	2015	2014	
	kr.	t.kr.	
2. Skat af ordinært resultat			
Aktuel skat	403.166	450	
Ændring af udskudt skat	(36.829)	(22)	
	366.337	428	
		Grunde og bygninger	
		kr.	
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		22.763.020	
Kostpris ultimo		22.763.020	
Af- og nedskrivninger primo		(5.555.962)	
Årets afskrivninger		(542.610)	
Af- og nedskrivninger ultimo		(6.098.572)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		16.664.448	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Tilgodehaver hos tilknyttede virksomheder	Tilgodehaver hos associerede virksomheder
	kr.	kr.	kr.
4. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	6.400.000	1.175.000	1.500.000
Kostpris ultimo	6.400.000	1.175.000	1.500.000
Nedskrivninger primo	(2.689.763)	0	0
Andel af årets resultat	(580.411)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(3.270.174)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.129.826	1.175.000	1.500.000

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Dattervirksomheder:					
Damsbovej 12 ApS	Odense	ApS	100,00	3.129.826	(580.411)

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

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
5. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	15.891	0
	15.891	0

Tilgodehavende renter af langfristet tilgodehavende gældsbreve udgør 565 t.kr. Afviklingsperioden for omsætningsaktivet forventes at være mere end 1 år.

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
6. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	12.000.000	0
	12.000.000	0

Andre skyldige omkostninger vedrører gældsbreve til BKI Holding ApS.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	777	0	0	0
Bankgæld	280	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	8.750.000
Anden gæld	0	0	12.000.000	N/A
	1.057	0	12.000.000	8.750.000

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HKI Design ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet. Denne erklæring indebærer, at selskabet i 12 måneder efter regnskabsaflæggelsestidspunktet har forpligtet sig til at tilføre den nødvendige likviditet eller kapital, således datterselskabet kan fortsætte driften.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.505 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 16.664 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld i selskabet samt datterselskabet er der deponeret ejerpantebrev på 12.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, som har en bogført værdi på 16.664 t.kr. Gælden udgør pr. 31.12.2015 i alt 2.385 t.kr.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

HKI Design ApS, Ediths Allé 12, 5250 Odense SV