IKD Ejendomme ApS

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 15 77 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5 2016

Dirigent: Jesper Madvig Jørgensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance pr. 31. december 2015	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for IKD Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Heddinge, den 12. maj 2016

Direktion

Direktør Jesper Madvig Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i IKD Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for IKD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Ringsted, den 12. maj 2016

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Bo Langtoft
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 77.324, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.275.322.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Selskabsoplysninger

Selskabet	IKD Ejendomme ApS Højerupvej 20 4660 Store Heddinge	
	CVR-nr.:	28 15 77 62
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
	Hjemsted:	Stevns
Direktion	Direktør Jesper Madvig Jørgensen	
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted	
Advokat	Ladefoged Sct. Knudsgade 2 4100 Ringsted	
Pengeinstitut	Danske Bank	
	FIH Erhvervsbank	

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**391.145**	**387.069**
Administrationsomkostninger		-15.750	-15.602
Resultat af ordinær primær drift		**375.395**	**371.467**
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-70.000	-30.000
Resultat før finansielle poster		**305.395**	**341.467**
Finansielle indtægter		10.718	0
Finansielle omkostninger	2	-443.066	-374.282
Resultat før skat		**-126.953**	**-32.815**
Skat af årets resultat	3	49.629	8.039
Årets resultat		**-77.324**	**-24.776**

	2015	2014
	DKK	DKK
Overført overskud	-77.324	-24.776
	-77.324	**-24.776**

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		14.900.000	14.970.000
Materielle anlægsaktiver	4	**14.900.000**	**14.970.000**
Anlægsaktiver i alt		**14.900.000**	**14.970.000**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		210.994	200.276
Andre tilgodehavender		62.607	68.907
Tilgodehavender		**273.601**	**269.183**
Likvide beholdninger		**429**	**185**
Omsætningsaktiver i alt		**274.030**	**269.368**
Aktiver i alt		**15.174.030**	**15.239.368**

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		0	8.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		2.954.756	2.954.756
Andre reserver		-804.622	-939.569
Overført resultat		2.000.188	2.069.512
Egenkapital	5	**4.275.322**	**4.217.699**
Hensættelse til udskudt skat		1.527.557	1.577.186
Hensatte forpligtelser i alt		**1.527.557**	**1.577.186**
Gæld til realkreditinstitutter		4.651.664	5.168.594
Afledte finansielle produkter		804.622	939.569
Langfristede gældsforpligtelser	6	**5.456.286**	**6.108.163**
Kortfristet del af langfristet gæld	6	517.035	589.334
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	400
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.094.959	2.443.586
Anden gæld		302.871	303.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.914.865**	**3.336.320**
Gældsforpligtelser i alt		**9.371.151**	**9.444.483**
Passiver i alt		**15.174.030**	**15.239.368**
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	1		

Noter til årsrapporten

		2015	2014
		DKK	DKK
1	**Medarbejderforhold**		
		0	**0**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	81.850	0
	Andre finansielle omkostninger	361.216	374.282
		443.066	**374.282**
3	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	-27.850	-8.039
	Årets udskudte skat	-21.779	0
		-49.629	**-8.039**

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	10.945.372
Kostpris 31. december 2015	10.945.372
Værdireguleringer 1. januar 2015	4.024.628
Årets værdireguleringer	-70.000
Værdireguleringer 31. december 2015	3.954.628
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**14.900.000**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 8 % og 10 % af lejeindtægterne.
Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 8 % og 9 % af lejeindtægterne.
Administrationsomkostningerne udgør mellem 1% og 2 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5 % - 8,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 8%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	7,50	8,00	8,50
Dagsværdi	15.903.000	14.900.000	14.030.000
Ændring i dagsværdi	1.003.000	0	-870.000

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overkurs ved emis-sion	Reserve for dagsværdi på investe-ringsaktiver	Andre reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	8.000	2.954.756	-939.569	2.069.512	4.217.699
Udskudt tab på sikring af pengestrømme, renteswap	0	0	0	134.947	0	134.947
Årets resultat	0	-8.000	0	0	-77.324	-85.324
Overført fra overkurs ved emission	0	0	0	0	8.000	8.000
Egenkapital 31. december 2015	**125.000**	**0**	**2.954.756**	**-804.622**	**2.000.188**	**4.275.322**

Selskabskapitalen består af 1 anparter à nominelt DKK 125.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.757.928	5.168.699	517.035	2.536.664
Afledte finansielle produkter	939.569	804.622	0	0
	6.697.497	**5.973.321**	**517.035**	**2.536.664**

7 Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har som sikring af sine pengestrømme, indgået en renteswap, således at den variable rente på gæld i selskabets ejendom er bytteet til en fast rente på 3,85 %. Renteswappen har samme løbetid som lånet. Dagsværdien af renteswappen opfylder kriterierne for behandling som sikringsinstrumenter, og er indregnet direkte på egenkapitalen.

8 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Til sikkerhed for arbejdsgarantier, stillet af Individuel Køkken Design A/S, overfor bygherrer har selskabet givet selvskyldner kaution.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.169, samt negativ markedsværdi af renteswap på balancedagen, er der givet pant i grunde og bygninger, samt likvider, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31/12 2015 udgør henholdsvis t.kr. 14.970 og kr. 185.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 9.047 i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for arbejdsgarantier stillet af Individuel Køkken Design A/S overfor bygherrer, har selskabet givet selvskyldner kaution.

Selskabet har stillet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution overfor Individuel Køkken Design A/S' mellemværende med Danske Bank.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for IKD Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKR

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Driftsudgifter

Driftsudgifter omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder indregnes i resultatopgørelsen, med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke alene har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en afkastbaseret model.

Afkastbaseret model
Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdien af ejendommen opgøres efter en afkastbaseret metode. Værdien ogøres med baggrund i markedslejen i området, og ejendommens forventede driftsafkast (afkast før renter). Forrentningskrav er baseret på anerkendt ejendomsaktørs vurdering, og er på denne baggrund fastsat til 8,00%. Der har ikke været anvendt ekstern valuar.

Til go de haven der

Til go de haven der måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.