BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

K. Ejendomme Invest A/S

Bredgade 4, 9750 Østervrå
CVR-nr. 28 49 23 59

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.05.16

Kasper Kærsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

K. Ejendomme Invest A/S
Bredgade 4
9750 Østervrå
Hjemsted: Frederikshavn
CVR-nr.: 28 49 23 59

Bestyrelse

Erik Christensen
Kasper Kærsgaard
Martin Kærsgaard

Direktion

Kasper Kærsgaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Kærsgaard Holding, Østervrå ApS, Frederikshavn

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K. Ejendomme Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østervrå, den 28. marts 2016

Direktionen

Kasper Kærsgaard

Bestyrelsen

Erik Christensen Formand	Kasper Kærsgaard	Martin Kærsgaard

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i K. Ejendomme Invest A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for K. Ejendomme Invest A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 28. marts 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Erik K. Nielsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidlgiere år bestået i at investere i værdipapirer og fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 745.699 mod DKK 44.435 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.038.314.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har med virkning fra 01.01.15 deltaget i en grenspaltning som modtagende selskab, hvor ejendommen Bredgade 2-4, 9750 Østervrå er spaltet fra søsterselskabet Kærsgaard Gruppen A/S. Ejendommen indregnes til dagsværdi pr. 01.01.15 med t.DKK 12.000. Forpligtelserne i forbindelse med spaltningen andrager t.DKK 7.424, hvorved egenkapitalen forøges med t.DKK 4.576, heraf t.DKK 100 som selskabskapital.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	**984.457**	**217.054**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.400	-86.114
	Resultat af primær drift	**999.857**	**130.940**
1	Andre finansielle indtægter	0	189
2	Andre finansielle omkostninger	-141.739	-169.500
	Finansielle poster i alt	**-141.739**	**-169.311**
	Resultat før skat	**858.118**	**-38.371**
3	Skat af årets resultat	-112.419	82.806
	Årets resultat	**745.699**	**44.435**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	745.699	44.435
I alt	**745.699**	**44.435**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
	Investeringsejendomme	17.440.000	4.014.540
4	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**17.440.000**	**4.014.540**
	Anlægsaktiver i alt	**17.440.000**	**4.014.540**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	62.531	0
	Udskudt skatteaktiv	0	20.000
	Tilgodehavende selskabsskat	0	62.806
	Periodeafgrænsningsposter	31.699	12.727
	Tilgodehavender i alt	**94.230**	**95.533**
	Omsætningsaktiver i alt	**94.230**	**95.533**
	Aktiver i alt	**17.534.230**	**4.110.073**

PASSIVER

Note		31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
	Selskabskapital	600.000	500.000
	Overført resultat	5.438.314	216.378
5	**Egenkapital i alt**	**6.038.314**	**716.378**
	Hensættelser til udskudt skat	1.951.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.951.000**	**0**
	Gæld til realkreditinstitutter	4.873.405	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.653.176	3.354.645
6	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**8.526.581**	**3.354.645**
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	273.588	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	290.700	21.900
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	16.875
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	275
	Selskabsskat	137.358	0
	Anden gæld	296.689	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**1.018.335**	**39.050**
	Gældsforpligtelser i alt	**9.544.916**	**3.393.695**
	Passiver i alt	**17.534.230**	**4.110.073**

7 Eventualaktiver
8 Eventualforpligtelser
9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Tidligere blev ejendommene indregnet og målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Ændringen har ikke påvirket resultatet for 2014, og egenkapitalen pr. 31.12.14 er uændret. Den ændrede regnskabspraksis har medført, at ejendommene pr. 31.12.15 er reguleret til dagsværdi, hvilket giver en dagsværdiregulering på t.DKK 15 i 2015.

Sammenligningstal for 2014 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter for så vidt angår ændring af regnskabspraksis vedrørende investeringsejendomme.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse samt modtagne deposita.

	2015 DKK	2014 DKK

1. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	0	189
I alt	0	189

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	103.600	169.500
Øvrige finansielle omkostninger	38.139	0
I alt	141.739	169.500

3. Skatter

Årets aktuelle skat	137.358	-62.806
Årets udskudte skat	60.336	-20.000
Regulering af tidligere års skat	43.634	0
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	-128.909	0
I alt	112.419	-82.806

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	4.100.654
Tilgang i året	13.410.060
Kostpris pr. 31.12.15	17.510.714
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-86.114
Dagsværdireguleringer i året	15.400
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-70.714
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	17.440.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på forventet nettoleje iht. lejekontrakter og en afkastprocent på 6,00% - 6,50% for boligudlejningsejendomme samt 7,50% for erhvervsejendomme. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Herudover er der foretaget en individuel bedømmelse af den enkelte ejendoms forventede salgsværdi, der ligeledes anvendendes i vurderingen af dagsværdien.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Selskabet har med virkning fra 01.01.15 deltaget i en grenspaltning som modtagende selskab, hvor ejendommen Bredgade 2-4, 9750 Østervrå er spaltet fra søsterselskabet Kærsgaard Gruppen A/S. Ejendommen indregnes til dagsværdi pr. 01.01.15 med t.DKK 12.000.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15		
Saldo pr. 31.12.14	500.000	216.378
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter sammenlægningsmetoden	100.000	4.476.237
Saldo pr. 01.01.15	600.000	4.692.615
Forslag til resultatdisponering	0	745.699
Saldo pr. 31.12.15	600.000	5.438.314

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktier	600	1.000

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	273.588	3.760.846	5.146.993	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.653.176	3.354.645
I alt	273.588	3.760.846	8.800.169	3.354.645

7. Eventualaktiver

Selskabet har pr. 31.12.15 et realiseret tab på ejendomme på i alt t.DKK 132, hvoraf der ikke er indregnet skatteaktiv, eventualaktivet udgør t.DKK 29.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet har deltaget i en spaltning med regnskabsmæssig virkning pr. 01.01.15 som modtagende selskab. Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber, der har deltaget i spaltningen, for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningsplanens offentliggørelse, dog højst med værdien af de tilførte nettoaktiver på dette tidspunkt.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.147 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.463.