

**K. E. E. Ejendomsselskab ApS**

Roskildevej 1, 7441 Bording

CVR-nr. 28 84 70 17

**Årsrapport for 2017/18**

13. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. februar 2019

---

Michael Laurids Falkenberg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for K. E. E. Ejendomsselskab ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 18. januar 2019

### Direktionen

Michael Laurids Falkenberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i K. E. E. Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. E. E. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2017/18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 18. januar 2019

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Carsten Bo Jensen, MNE-nr. 32231

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

K. E. E. Ejendomsselskab ApS  
Roskildevej 1  
7441 Bording

Telefon: 96 60 90 30

Telefax: 96 60 90 32

CVR-nr.: 28 84 70 17

Stiftet: 15. juni 2005

Hjemstedskommune: Ikast-Brande

Regnskabsår: 1. oktober til 30. september

**Direktionen**

Michael Laurids Falkenberg

**Revisor**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år drift og udleje af investeringsejendomme. Investeringsejendommen omfatter en erhvervsejendom som udlejes til søsterselskabet Artwood Furniture ApS.

### Usikkerhed om going concern

Som følge af, at søsterselskabet Artwood Furniture ApS er under konkursbehandling er det ledelsens opfattelse, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til nærmere omtale heraf i noten "Andre forhold" i årsregnskabet.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

	2017/18	2016/17
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>351.449</b>	<b>47.912</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-339.693	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>11.756</b>	<b>47.912</b>
Andre finansielle indtægter	0	62
Finansielle omkostninger	1 -203.156	-699.360
<b>Resultat før skat</b>	<b>-191.400</b>	<b>-651.386</b>
Skat af årets resultat	2 1.417	2.298
<b>Årets resultat</b>	<b>-189.983</b>	<b>-649.088</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-189.983	-649.088
	<b>-189.983</b>	<b>-649.088</b>

## Balance pr. 30. september

### Aktiver

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	1.800.000	2.139.693
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.800.000</b>	<b>2.139.693</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>1.800.000</b>	<b>2.139.693</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.200	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	30.025
<b>Tilgodehavender</b>	<b>39.200</b>	<b>30.025</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>39.200</b>	<b>30.025</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.839.200</b>	<b>2.169.718</b>

### Passiver

Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	84.807	274.790
<b>Egenkapital</b>	<b>209.807</b>	<b>399.790</b>
Hensættelse til udskudt skat	131.676	206.243
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>131.676</b>	<b>206.243</b>
Gæld til realkreditinstitutter	807.469	881.448
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>807.469</b>	<b>881.448</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	73.979	74.553
Kreditinstitutter	590.747	582.701
Anden gæld	25.522	24.983
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>690.248</b>	<b>682.237</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.497.717</b>	<b>1.563.685</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.839.200</b>	<b>2.169.718</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	6	
<b>Eventualforpligtelser</b>	7	
<b>Andre forhold</b>	8	



## Noter til årsrapporten

	2017/18 DKK	2016/17 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Nedskrivning af finansielle aktiver	150.443	640.897	
Andre finansielle omkostninger	52.713	58.463	
	<u>203.156</u>	<u>699.360</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	73.150	10.535	
Regulering af udskudt skat	-74.567	-12.833	
	<u>-1.417</u>	<u>-2.298</u>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. oktober	125.000	274.790	399.790
Årets resultat	0	-189.983	-189.983
Egenkapital pr. 30. september	<u>125.000</u>	<u>84.807</u>	<u>209.807</u>

### 4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser .

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 512.497 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 881.448, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 1.800.000.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Noter til årsrapporten

### **8 Andre forhold**

Som følge af, at søsterselskabet Artwood Furniture ApS er taget under konkursbehandling er det ledelsens vurdering, at der er væsentlig usikkerhed om dette selskabs fortsat drift. Den fortsatte drift er betinget af, at selskabets kreditfaciliteter fortsat opretholdes samt, at selskabets ejendom afhændes eller udlejes påny.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for K. E. E. Ejendomsselskab ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

## Regnskabspraksis

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme består af en udlejningsjendom, som er anskaffet i 2005 og som udlejes til erhverv.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet og udgør 8.87%.

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendommen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Erhvervsudlejningsjendom	1%	(182.375)
Erhvervsudlejningsjendom	-1%	228.722

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssige afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsoverdragelse - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.