

K. E. E. Ejendomsselskab ApS

Roskildevej 1, 7441 Bording

CVR-nr. 28 84 70 17

Årsrapport for 2016/17

12. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2018

Michael Laurids Falkenberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 28. december 2017

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 2016/17 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 28. december 2017

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Bo Jensen

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 ikke tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		47.912	168.973
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	13.319
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	1.768
Resultat af primær drift		47.912	184.060
Finansielle indtægter	1	62	25.634
Finansielle omkostninger	2	-699.360	-64.572
Resultat før skat		-651.386	145.122
Skat af årets resultat	3	2.298	-31.941
Årets resultat		-649.088	113.181
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		-649.088	113.181
		-649.088	113.181

Balance pr. 30. september

Aktiver

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	2.139.693	2.139.693
Materielle anlægsaktiver	2.139.693	2.139.693
Anlægsaktiver	2.139.693	2.139.693
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	30.025	816.560
Periodeafgrænsningsposter	0	298
Tilgodehavender	30.025	816.858
Omsætningsaktiver	30.025	816.858
Aktiver	2.169.718	2.956.551

Passiver

Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	274.790	923.878
Egenkapital	399.790	1.048.878
Hensættelse til udskudt skat	206.243	219.076
Hensatte forpligtelser	206.243	219.076
Gæld til realkreditinstitutter	881.448	956.063
Langfristede gældsforpligtelser	881.448	956.063
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	74.553	73.748
Kreditinstitutter	582.701	633.377
Anden gæld	24.983	25.409
Kortfristede gældsforpligtelser	682.237	732.534
Gældsforpligtelser	1.563.685	1.688.597
Passiver	2.169.718	2.956.551
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Eventualforpligtelser	8	
Andre forhold	9	

Noter til årsrapporten

	2016/17 DKK	2015/16 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	25.634	
Andre finansielle indtægter	62	0	
	<u>62</u>	<u>25.634</u>	
2 Finansielle omkostninger			
Nedskrivning af finansielle aktiver	640.897	0	
Andre finansielle omkostninger	58.463	64.572	
	<u>699.360</u>	<u>64.572</u>	
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	10.535	15.051	
Regulering af udskudt skat	-12.833	16.890	
	<u>-2.298</u>	<u>31.941</u>	
4 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. oktober	125.000	923.878	1.048.878
Årets resultat	0	-649.088	-649.088
Egenkapital pr. 30. september	<u>125.000</u>	<u>274.790</u>	<u>399.790</u>
5 Hensættelse til udskudt skat			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, tilgodehavender og gældsforpligtelser .			
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 584.915 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 956.001, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 2.139.693.			

Noter til årsrapporten

8 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.

9 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 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret som følge af ændringerne til årsregnskabsloven.

- Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til nominel restgæld.

Der er anvendt følgende overgangsbestemmelser:

- Den indregnede dagsværdi i sidste regnskabsår for investeringsejendommens gældsforpligtelser anvendes som ny kostpris

Der er ikke foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstallene, hvorfor der i regnskabsåret og sammenligningsåret er anvendt forskellige anvendte regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere 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.

Regnskabspraksis

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

Nettoomsætning

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

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

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

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 7,5%.

Regnskabspraksis

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. 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
1%	(252.859)
-1%	331.119

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

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 der 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.

Regnskabspraksis

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.