

TRANBERG

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ryttervej 4
CVR-nr. 26 06 36 55

5700 Svendborg
www.tranberg.nu

Telefon 62 17 21 40
info@tranberg.nu

K.K. Ejendomme A/S

Østergade 55, 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 29 60 44 95

Årsrapport

1. maj 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2017.


Kaj Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for K.K. Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 14. juni 2017

Direktion



Kaj Knudsen

Bestyrelse



Anja Knudsen
formand



Kenneth Knudsen



Kasper Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i K.K. Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.K. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 14. juni 2017

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K.K. Ejendomme A/S Østergade 55 5900 Rudkøbing
	CVR-nr.: 29 60 44 95
	Stiftet: 1. maj 2006
	Hjemsted: Langeland
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Bestyrelse	Anne Knudsen, formand Kenneth Knudsen Kasper Knudsen
Direktion	Kaj Knudsen
Revision	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	Knudsen Holding af 2006 A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er at erhverve, besidde og afhænde fast ejendom samt aktiviteter beslægtet hermed.

I året har selskabets aktivitet bestået i udlejning af ejendom til erhvervsbrug.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.K. Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 32-40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter K.K. Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	355.941	352.321
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.617	-53.664
Driftsresultat	301.324	298.657
1 Øvrige finansielle omkostninger	-61.080	-67.788
Resultat før skat	240.244	230.869
Skat af årets resultat	-52.852	-50.830
Ordinært resultat efter skat	187.392	180.039
Årets resultat	187.392	180.039
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	187.392	180.039
Disponeret i alt	187.392	180.039

Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>3.711.269</u>	<u>3.680.736</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.711.269</u>	<u>3.680.736</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.711.269</u>	<u>3.680.736</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.819</u>	<u>1.659</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.819</u>	<u>1.659</u>
	Likvide beholdninger	<u>84.878</u>	<u>43.126</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>86.697</u>	<u>44.785</u>
	Aktiver i alt	<u>3.797.966</u>	<u>3.725.521</u>

Balance 30. april

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	1.085.009	897.618
	Egenkapital i alt	1.585.009	1.397.618
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	266.800	226.400
	Hensatte forpligtelser i alt	266.800	226.400
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.775.505	1.870.611
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.775.505	1.870.611
5	Gældsforpligtelser	100.000	97.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.500	6.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	62.519
	Selskabsskat	41.382	28.930
	Anden gæld	22.770	35.943
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	170.652	230.892
	Gældsforpligtelser i alt	1.946.157	2.101.503
	Passiver i alt	3.797.966	3.725.521
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	175	5.091
Andre finansielle omkostninger	<u>60.905</u>	<u>62.697</u>
	<u>61.080</u>	<u>67.788</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	4.217.400	4.217.400
Tilgang i årets løb	<u>85.150</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>4.302.550</u>	<u>4.217.400</u>
Af- og nedskrivninger primo	-536.664	-483.000
Årets af-/nedskrivninger	<u>-54.617</u>	<u>-53.664</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-591.281</u>	<u>-536.664</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.711.269</u>	<u>3.680.736</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	897.617	717.579
Årets overførte overskud eller underskud	<u>187.392</u>	<u>180.039</u>
	<u>1.085.009</u>	<u>897.618</u>

Noter

			<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/4 2017	Gæld i alt 30/4 2016
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	1.422.000	1.875.505	1.967.611
	100.000	1.422.000	1.875.505	1.967.611

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.350 t.kr. til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 3.711 t.kr.

7. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Knudsen Holding af 2006 A/S, CVR-nr. 77214119 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.