

## **K.K. Ejendomme A/S**

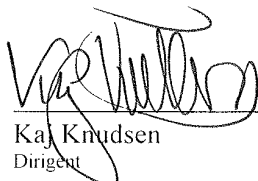
Østergade 55, 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 29 60 44 95

### **Årsrapport**

**1. maj 2015 - 30. april 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. september 2016.



---

Kaj Knudsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 17. august 2016

### Direktion



Kaj Knudsen

### Bestyrelse



Anne Knudsen  
formand



Kenneth Knudsen



Kasper Knudsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i K.K. Ejendomme A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K.K. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

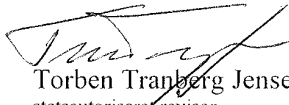
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 17. august 2016

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Anne Knudsen, formand Kenneth Knudsen Kasper Knudsen
<b>Direktion</b>	Kaj Knudsen
<b>Revision</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit
<b>Modervirksomhed</b>	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.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **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 poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 posteringer direkte på 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.

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

Bygninger	32 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 salgskomkostninger 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 pengeinstitut.

#### 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.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. Den udskudte skat indregnes under udskudte skatteforpligtelser eller skatteaktiver med 22 %.

### **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 lånoptagelsestidspunktet 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>352.321</b>	<b>326.860</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-53.664	-53.664
<b>Driftsresultat</b>	<b>298.657</b>	<b>273.196</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-67.788	-83.155
<b>Resultat før skat</b>	<b>230.869</b>	<b>190.041</b>
Skat af årets resultat	-50.830	-43.209
<b>Årets resultat</b>	<b>180.039</b>	<b>146.832</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	180.039	146.832
<b>Disponeret i alt</b>	<b>180.039</b>	<b>146.832</b>

**Balance 30. april**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>3.680.736</u>	<u>3.734.400</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.680.736</u>	<u>3.734.400</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.680.736</u></b>	<b><u>3.734.400</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.659</u>	<u>1.627</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.659</u>	<u>1.627</u>
	Likvide beholdninger	<u>43.126</u>	<u>40.139</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>44.785</u></b>	<b><u>41.766</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.725.521</u></b>	<b><u>3.776.166</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Selskabskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	897.618	717.579
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.397.618</b>	<b>1.217.579</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	226.400	204.500
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>226.400</b>	<b>204.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.870.611	1.963.094
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.870.611	1.963.094
	Kortfristet del af langfristet gæld	97.000	94.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.500	6.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	62.519	229.447
	Selskabsskat	28.930	25.231
	Anden gæld	35.943	35.815
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	230.892	390.993
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.101.503</b>	<b>2.354.087</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.725.521</b>	<b>3.776.166</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.091	12.168
Andre finansielle omkostninger	62.697	70.987
	<u><b>67.788</b></u>	<u><b>83.155</b></u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. maj 2015	4.217.400	4.217.400
<b>Kostpris 30. april 2016</b>	<u><b>4.217.400</b></u>	<u><b>4.217.400</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	-483.000	-429.336
Årets af-/nedskrivninger	-53.664	-53.664
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2016</b>	<u><b>-536.664</b></u>	<u><b>-483.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>	<u><b>3.680.736</b></u>	<u><b>3.734.400</b></u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2015	2.500.000	2.500.000
<b>3. Selskabskapital</b>		
Selskabskapital 1. maj 2015	500.000	500.000
	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2015	717.579	570.747
Årets overførte overskud eller underskud	180.039	146.832
	<u><b>897.618</b></u>	<u><b>717.579</b></u>

## Noter

---

			<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	97.000	1.534.000	1.967.611	2.057.094
	<b>97.000</b>	<b>1.534.000</b>	<b>1.967.611</b>	<b>2.057.094</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Der er stillet selvskyldnerkaution for Knudsen Holding af 2006 A/S' mellemværende med pengeinstitut.**

**Der er stillet selvskyldnerkaution for Expert Punkt 1 Rudkøbing A/S' mellemværende med pengeinstitut.**

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.350 t.kr. til sikkerhed for eget mellemværende med pengeinstitut samt for ovenstående selvskyldnerkautioner. Ejerpantebrevene giver pant i matr. nr. 98 A Rudkøbing Bygrunde.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med administrationselskabet Knudsen Holding af 2006 A/S, CVR-nr. 77214119. De sambeskattede selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk 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.

Hæftelsesforpligtelsen fremgår af moderselskabets årsrapport.