

**Kensmark Holding ApS**  
**Holkegade 2 A**  
**5600 Faaborg**

**CVR-nr. 30 60 74 65**

**Årsrapport for**  
**1. januar 2017 - 31. december 2017**  
**(Selskabets 11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2018

**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Kensmark Holding ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 28. maj 2018

Direktion:

Lars Kensmark

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Kensmark Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kensmark Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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.

Aarhus, den 28. maj 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065

Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
MNE34278

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Kensmark Holding ApS  
Holkegade 2 A

5600 Faaborg

CVR nr.: 30 60 74 65

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion:**

Lars Kensmark

**Revisor:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for Kensmark Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastningsbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendomme.

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

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>68.850</b>	<b>83.241</b>
Finansielle indtægter	1	3	0
Finansielle omkostninger	2	<u>67.086</u>	<u>82.349</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.767</b>	<b>892</b>
Skat af årets resultat	3	<u>6.402</u>	<u>638</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-4.635</u></b>	<b><u>254</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-4.635	254
Overført fra tidligere år		<u>-68.544</u>	<u>-68.798</u>
<b>Til disposition</b>		<b><u>-73.179</u></b>	<b><u>-68.544</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		<u>-73.179</u>	<u>-68.544</u>
<b>I alt</b>		<b><u>-73.179</u></b>	<b><u>-68.544</u></b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>1.635.000</u>	<u>1.635.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.635.000</b></u>	<u><b>1.635.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.635.000</b></u>	<u><b>1.635.000</b></u>
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>3.362</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>3.362</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>3.362</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>1.635.000</b></u>	<u><b>1.638.362</b></u>

## Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud	4	-73.179	-68.544
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>51.821</u></b>	<b><u>56.456</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	405.884	437.513
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>405.884</u></b>	<b><u>437.513</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		31.000	30.000
Gæld til pengeinstitutter		390.651	492.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Selskabsskat		2.402	0
Anden gæld		741.242	610.153
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.177.295</u></b>	<b><u>1.144.392</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.583.179</u></b>	<b><u>1.581.906</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.635.000</u></b>	<b><u>1.638.362</u></b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Øvrige finansielle indtægter		3	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>		<b>3</b>	<b>0</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Øvrige finansielle omkostninger		67.086	82.349
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>67.086</b>	<b>82.349</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årets aktuelle skat		6.402	638
	Årets udskudte skat		0	0
	Regulering af tidl. års skat		0	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>6.402</b>	<b>638</b>
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	125.000	-68.544	56.456
	Årets resultat	0	-4.635	-4.635
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>-73.179</b>	<b>51.821</b>
<b>5</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Nykredit rentetilpasningslån		436.884	467.513
	Overført til kortfristet gæld		-31.000	-30.000
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>		<b>405.884</b>	<b>437.513</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 281.000 til betaling efter 5 år

## Noter til årsrapporten

### 6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## **lars kensmark**

---

Som Direktion  
RID: 87497100  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2018 kl.: 23:12:59  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## **Morten Ballum Lind Birkebæk**

---

Som Revisor  
PID: 9208-2002-2-438039524598  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2018 kl.: 23:23:06  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## **lars kensmark**

---

Som Dirigent  
RID: 87497100  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 14:19:42  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: fe0be3bdgXuw1199265

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).