

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**K & S Ejendomme A/S**

**Østeralle 8  
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT  
2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 01.09.2017

---

Dirigent

**CVR-nr. 31 26 20 97**

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for K & S Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 01.09.2017

### Direktion

René Ferrer Ruiz

### Bestyrelsen

Johnny Skovgård Rasmussen

Ulla Hogan

René Ferrer Ruiz

Morten Breum-Leer

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i K & S Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K & S Ejendomme A/S for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Herning, den 01.09.2017

**Blicher Revision & Rådgivning**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR nr. 78337818

Jan Heesgaard  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K & S Ejendomme A/S Østeralle 8 8400 Ebeltøft
	CVR-nr: 31 26 20 97 Stiftet: 17. januar 2008 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Johnny Skovgård Rasmussen, formand Ulla Hogan René Ferrer Ruiz Morten Breum-Leer
<b>Direktion</b>	René Ferrer Ruiz
<b>Revisor</b>	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er drift af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat kr. 270.245 betragtes som tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt med 452 t.kr., som følge af en ekstra nedskrivning af grunde og bygninger.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for K & S Ejendomme A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning med fradrag af drift af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 en vurdering af ejendommens forventede brugstider på 50 år. De skønnede restværdier på ejendommene er fastsat til 7.700 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Selskabsskat 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2016/17	2015/16
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.604.704</b>	<b>1.216.328</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-716.270	-604.864
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>888.434</b>	<b>611.464</b>
Andre finansielle indtægter	13.401	29
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-193.430
Andre finansielle omkostninger	-479.998	-295.047
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>421.837</b>	<b>123.016</b>
Skat af årets resultat	-151.592	-35.855
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>270.245</b>	<b>87.161</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	270.245	87.161
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>270.245</b>	<b>87.161</b>

## Balance 30. juni

### AKTIVER

Note	2017	2016
Grunde og bygninger	20.291.797	20.293.418
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>20.291.797</b>	<b>20.293.418</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>20.291.797</b>	<b>20.293.418</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.625	17.452
Andre tilgodehavender	0	21.329
<b>Tilgodehavender</b>	<b>24.625</b>	<b>38.781</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>24.625</b>	<b>38.781</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>20.316.422</b>	<b>20.332.199</b>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2017	2016
Virksomhedskapital	700.000	700.000
Overført resultat	1.826.436	1.556.190
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>2.526.436</b>	<b>2.256.190</b>
Hensættelse til udskudt skat	50.730	131.593
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>50.730</b>	<b>131.593</b>
Kreditinstitutter	9.093.135	9.354.272
Deposita	429.078	242.811
Anden gæld	2.108.783	2.382.899
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.630.996</b>	<b>11.979.982</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	532.597	1.193.684
Kreditinstitutter	493.468	233.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.500	13.803
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.379.047
Selskabsskat	232.455	144.295
Anden gæld	287.279	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.556.961	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.108.260</b>	<b>5.964.434</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>17.739.256</b>	<b>17.944.416</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>20.316.422</b>	<b>20.332.199</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	1/7 2016	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2017
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	700.000	0	700.000
Overført resultat	1.556.191	270.245	1.826.436
	<b>2.256.191</b>	<b>270.245</b>	<b>2.526.436</b>

	1/7 2016 Gæld i alt	30/6 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter	9.621.271	9.362.135	269.000	7.214.000
Deposita	242.811	429.078	0	0
Anden gæld	3.309.583	2.372.380	263.597	1.054.395
	<b>13.173.665</b>	<b>12.163.593</b>	<b>532.597</b>	<b>8.268.395</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpant t.kr. 7.960 i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for realkredit, restgæld t.kr. 9.598, er der tinglyst pant i grunde og bygninger.

Bogført værdi af de pantsatte aktiver er t.kr. 20.291.

Selskabet hæfter for Revisionsfirmaet Kovsted og Skovgård P/S's driftskredit, som på statusdagen udgør t.kr. 7.556.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## René Ferrer Ruiz

### Adm. direktør

På vegne af: René Ferrer Ruiz

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.61.230

2017-09-01 11:21:41Z

NEM ID 

## René Ferrer Ruiz

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: René Ferrer Ruiz

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.61.230

2017-09-01 11:21:41Z

NEM ID 

## Ulla Hogan

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ulla Hogan

Serienummer: CVR:31262089-RID:1203928009217

IP: 87.54.61.230

2017-09-01 11:36:04Z

NEM ID 

## Morten Breum-Leer

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Morten Breum-Leer

Serienummer: CVR:34227004-RID:25875779

IP: 77.243.40.197

2017-09-01 11:44:46Z

NEM ID 

## Johnny Skovgård Rasmussen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Johnny Skovgaard Rasmussen

Serienummer: CVR:38751646-RID:14988628

IP: 87.54.61.230

2017-09-01 11:55:28Z

NEM ID 

## Jan Heesgaard

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning er et statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:78337818-RID:1067519436700

IP: 92.246.20.232

2017-09-04 05:23:41Z

NEM ID 

## Johnny Skovgård Rasmussen

### Dirigent

På vegne af: Johnny Skovgaard Rasmussen

Serienummer: CVR:38751646-RID:14988628

IP: 87.54.61.230

2017-09-04 05:29:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MAAZY-W1DCQ-PJN7H-JW30C-UIDEI-DSANC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>