

Østeralle 8
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34,1
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99

CVR-nr. 31 26 20 89

mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

K & S Ejendomme A/S

**Østeralle 8
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT
2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent

CVR-nr. 31 26 20 97

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 / 2016

Direktion

René Ferrer Ruiz

Bestyrelsen

Johnny Skovgård Rasmussen

Ulla Hogan

René Ferrer Ruiz

Morten Breum-Leer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af K & S Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K & S Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 vores revision 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 vurderingen 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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.

Herning, den / 2016

Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr: 78337818

Jan Heesgaard
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K & S Ejendomme A/S Østeralle 8 8400 Ebeltøft
	CVR-nr: 31 26 20 97 Stiftet: 17. januar 2008 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Johnny Skovgård Rasmussen, formand Ulla Hogan René Ferrer Ruiz Morten Breum-Leer
Direktion	René Ferrer Ruiz
Revisor	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. 87.161 betragtes som tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt med 355 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 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden JSR Holding statsautoriseret Revisionsanpartsselskab.

Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

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 7.684 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.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Efter sambeskatningsreglerne overtager JSR Holding Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab, som administrationsselskab, hæftelsen for tilknyttede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de tilknyttede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået indenfor sambeskatningskredsen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

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 proventet 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	2015/16	2014/15
BRUTTOFORTJENESTE	1.216.328	871.351
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-604.864	-170.000
DRIFTSRESULTAT	611.464	701.351
Andre finansielle indtægter	29	5
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-193.430	-181.597
1 Andre finansielle omkostninger	-295.047	-153.330
RESULTAT FØR SKAT	123.016	366.429
Skat af årets resultat	-35.855	-85.933
ÅRETS RESULTAT	87.161	280.496
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	87.161	280.496
DISPONERET I ALT	87.161	280.496

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2016	2015
2 Grunde og bygninger	20.293.418	13.650.912
2 Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	20.625
Materielle anlægsaktiver	20.293.418	13.671.537
ANLÆGSAKTIVER	20.293.418	13.671.537
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.452	0
Andre tilgodehavender	21.329	18.210
Tilgodehavender	38.781	18.210
OMSÆTNINGSAKTIVER	38.781	18.210
AKTIVER	20.332.199	13.689.747

Balance 30. juni

PASSIVER

Note	2016	2015
Virksomhedskapital	700.000	700.000
Overført resultat	1.556.190	1.469.029
3 EGENKAPITAL	2.256.190	2.169.029
Hensættelse til udskudt skat	131.593	240.025
HENSATTE FORPLIGTELSER	131.593	240.025
Kreditinstitutter	9.354.272	6.488.070
Deposita	242.811	238.050
Anden gæld	2.382.899	0
4 Langfristede gældsforpligtelser	11.979.982	6.726.120
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.193.684	86.000
Kreditinstitutter	233.605	106.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.803	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.379.047	4.153.880
Selskabsskat	144.295	83.226
Anden gæld	0	118.635
Kortfristede gældsforpligtelser	5.964.434	4.554.573
GÆLDSFORPLIGTELSER	17.944.416	11.280.693
PASSIVER	20.332.199	13.689.747
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Ejerforhold		

Noter

	2015/16	2014/15
1 Andre finansielle omkostninger		
Renter mellemregning revisionskontor	88.617	0
Renter, pengeinstitutter	9.322	2.467
Renter DLR	182.293	149.954
Garantiprovision	6.542	0
Bankomkostninger	0	180
Låneomkostninger	8.273	729
	295.047	153.330
		Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver
2 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2015	15.010.912	20.625
Årets tilgang	7.247.370	0
Afgang	0	-20.625
Kostpris 30. juni 2016	22.258.282	0
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015	-1.360.000	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	-604.864	0
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	-1.964.864	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	20.293.418	0

Noter

	1/7 2015	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2016
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	700.000	0	700.000
Overført resultat	1.469.029	87.161	1.556.190
	2.169.029	87.161	2.256.190

Udvikling i virksomhedskapitalen indenfor de sidste 5 år

Kapital 01.07.2011	1.200.000
Kapitalnedsættelse 30.08.2013	-150.000
Kapitalnedsættelse 30.09.2014	-350.000
	700.000

Virksomhedskapital

Aktiekapitalen er fordelt således: 700 aktier á nom. kr. 1.000. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	1/7 2015 Gæld i alt	30/6 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	6.574.070	9.621.272	267.000	7.851.000
Deposita	238.050	242.811	0	0
Anden gæld	0	3.309.583	926.684	1.323.835
	6.812.120	13.173.666	1.193.684	9.174.835

5 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen og forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Noter

2016

2015

6 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. 9.621, er der tinglyst pant i grunde og bygninger.

Bogført værdi af de pantsatte aktiver er t.kr. 20.293.

Selskabet hæfter for Revisionsfirmaet Kovsted og Skovgård A/S's driftskredit, som på statusdagen udgør t.kr. 7.950.

7 Ejerforhold

Mere end 5% af aktiekapitalen ejes af:

Kovsted & Skovgård Holding A/S, Strandvejen 29, 8400 Ebeltøft.

JUTHEKA Holding Statsautoriseret revisionsanpartsselskab, Præsteager 29, 8200 Aarhus N..

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:31262089-RID:1282050881348

IP: 87.54.61.230

25-08-2016 kl. 06:56:26 UTC

NEM ID 

René Ferrer Ruiz

bestyrelsesmedlem

På vegne af: René Ferrer Ruiz

Serienummer: CVR:31262089-RID:1282050881348

IP: 87.54.61.230

25-08-2016 kl. 06:56:26 UTC

NEM ID 

Ulla Hogan

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ulla Hogan

Serienummer: PID:9208-2002-2-546991230637

IP: 87.54.61.230

25-08-2016 kl. 07:23:41 UTC

NEM ID 

Johnny Skovgaard Rasmussen

bestyrelsesformand

På vegne af: Johnny Skovgaard Rasmussen

Serienummer: CVR:25298411-RID:49955392

IP: 87.54.61.230

25-08-2016 kl. 07:38:55 UTC

NEM ID 

Morten Breum-Leer

bestyrelsesmedlem

På vegne af: Morten Breum-Leer

Serienummer: CVR:31317053-RID:96430079

IP: 77.243.40.197

25-08-2016 kl. 13:00:45 UTC

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

25-08-2016 kl. 13:07:29 UTC

NEM ID 

Ulla Hogan

dirigent

På vegne af: Ulla Hogan

Serienummer: PID:9208-2002-2-546991230637

IP: 87.54.61.230

25-08-2016 kl. 15:00:45 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KUG7T-VYH1I-DMY23-FTCQP-1GJSL-D2ZLW

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>. 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>