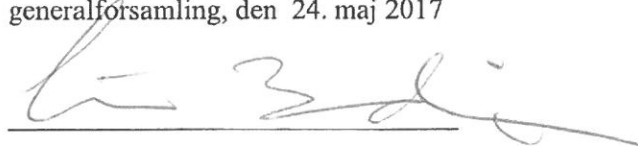


**KIEPE EJENDOMME APS  
KOKKEVANG 9  
4500 NYKØBING SJÆLLAND  
CVR.NR. 31 32 92 99**

**ÅRSRAPPORT 2016**

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 24. maj 2017



Dirigent

Michael Bendixen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Noter	11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskab**

Kiepe Ejendomme ApS

Kokkevang 9

4500 Nykøbing Sjælland

Cvr.nr. 31 32 92 99

Hjemstedskommune: Odsherred

**Direktion**

Michael Bendixen

**Revision**

Registreret revisor Gunnar Kjærgaard Larsen

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2016 for Kiepe Ejendomme ApS.

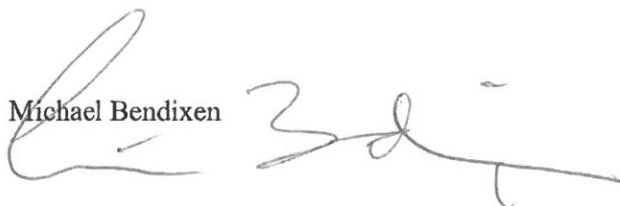
- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.
- Årsrapporten giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sjælland, den 24. maj 2017

**Direktion**

Michael Bendixen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Michael Bendixen', written over the printed name.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Kiepe Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kiepe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 for 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 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.
- 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 noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

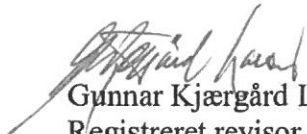
## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Haslev, den 24. maj 2017

REVISIONSFIRMAET G. KJÆRGÅRD LARSEN

CVR-nr.46639715

  
Gunnar Kjærgård Larsen  
Registreret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for Kiepe Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B – virksomheder. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### 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 der er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Nettoomsætning

Bruttoresultatet omfatter årets lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og udskudt skat.

Aktuel skat er beregnet med 22 % af årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat er hensat med 22 % af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og det skattemæssige resultat.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder.

Mics Værk ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede selskabsskat af dattervirksomhedernes skattepligtige indkomst hensættes og betales af Mics Værk ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskud som underskud i dattervirksomhederne i forhold til deres skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i aconto – skatteordningen.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til anskaffelsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Der foretages ikke afskrivning på grunde.

Aktiver med en anskaffelsværdi på under 12.900 kr. pr. enhed eller en levetid på mindre end 3 år udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi/restgæld.

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttoresultat		517.322	448
Afskrivninger	1	<u>(77.605)</u>	<u>(74)</u>
<b>Resultat før finansielle poster og skat</b>		<b>439.717</b>	<b>374</b>
Finansielle indtægter		4.285	2
Finansielle omkostninger	2	<u>(192.609)</u>	<u>(191)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>251.393</b>	<b>185</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(59.271)</u>	<u>(57)</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>192.122</u></b>	<b><u>128</u></b>
Selskabets ledelse foreslår årets resultat, kr. 192.122 disponeret således:			
Overført til næste år		<u>192.122</u>	<u>128</u>

**BALANCE PR. 31.12.2016****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		4.898.738	4.973
Driftsmidler		20.800	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.919.538</u>	<u>4.973</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>4.919.538</u>	<u>4.973</u>
Andre tilgodehavender		58.322	59
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>58.322</u>	<u>59</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>27.982</u>	<u>20</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>86.304</u>	<u>79</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>5.005.842</u>	<u>5.052</u>

**BALANCE PR. 31.12.2016****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Anpartskapital	4	125.000	125
Overført resultat	5	358.307	166
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>483.307</u></b>	<b><u>291</u></b>
Udskudt skat		112.189	99
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	3	<b><u>112.189</u></b>	<b><u>99</u></b>
Prioritetsgæld		2.313.811	2.387
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>2.313.811</u></b>	<b><u>2.387</u></b>
Prioritetsgæld		73.331	71
Bankgæld		597.390	656
Anden gæld		12.763	13
Deposita		532.043	516
Mellemregning tilknyttede selskaber		881.008	1.019
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.096.535</u></b>	<b><u>2.275</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b><u>4.410.346</u></b>	<b><u>4.662</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u><u>5.005.842</u></u></b>	<b><u><u>5.052</u></u></b>
Væsentligste aktiviteter	7		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

## NOTER

	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Afskrivninger</b>		
Bygninger	74.405	74
Driftsmidler	<u>3.200</u>	<u>0</u>
	<u><b>77.605</b></u>	<u><b>74</b></u>

**2. Finansielle omkostninger**

Prioritetsrenter	130.927	135
Renter af bankgæld	47.596	35
Rente mellemregning tilknyttede selskaber	13.697	16
Bankomkostninger mv	<u>389</u>	<u>5</u>
	<u><b>192.609</b></u>	<u><b>191</b></u>

	<u>Selskabsskat</u> <u>kr.</u>	<u>Udskudt skat</u> <u>kr.</u>	<u>Udgiftsført</u> <u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Hensættelse 01.01.2016	0	98.645	0
Årets skat 2016	45.727	13.544	59.271
Overført til sambeskatning med moderselskab	<u>(45.727)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>112.189</b></u>	<u><b>59.271</b></u>

## NOTER

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>4. Anpartskapital</b>		
Saldo 01.01.2016	<u>125.000</u>	<u>125</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo 01.01.2016	166.185	38
Overført af årets resultat	<u>192.122</u>	<u>128</u>
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<u>358.307</u>	<u>166</u>

**6. Langfristet gæld**

Heraf forfalder kr. 1.990.414 efter mere end 5 år.

**7. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed ved erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

**8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser**

Til sikkerhed for mellemværender med Jyske Bank A/S er der tinglyst ejerpantebreve for i alt kr. 1.830.000 i ejendommen Energivej 33, 2750 Ballerup. Bogført værdi pr. 31. december 2016 kr. 3.986.209.