

Kildebjerg Ry Erhvervshus ApS

Rugaardsvej 5
8680 Ry

CVR-nr.: 31 49 74 69

Årsrapport for regnskabsåret 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30. november 2017

Leo Henriksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Kildebjerg Ry Erhvervshus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Ry, den 21. november 2017

Direktion

Leo Henriksen

Den uafhængige revisors erklæring

Til ledelsen i Kildebjerg Ry Erhvervshus ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Kildebjerg Ry Erhvervshus ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 21. november 2017

REVISORERNE HOSTRUPHUS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 56 04 95

Poul Borghus
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kildebjerg Ry Erhvervshus ApS
Rugaardsvej 5
8680 Ry

Hjemmeside: www.kildebjerg.com

CVR-nr.: 31 49 74 69

Stiftet: 23. juni 2008

Hjemstedskommune: Skanderborg

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Leo Henriksen

Revisor

Revisorerne Hostruphus
Godkendt Revisionsaktieselskab
Hostrupsgade 41
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Skanderborgvej 25
8680 Ry

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år opførsel af udlejningsejendomme og drift heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendom i årsrapporten giver et retvisende billede heraf og har som dokumentation herfor indhentet eksterne oplysninger til afkastkravet til erhvervsejendomme i lokalområdet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud efter skat på tkr. 1.479.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

Note		<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
	BRUTTOFORTJENESTE	1.875.154	1.962.827
1	Personaleomkostninger	<u>-342.630</u>	<u>-300.655</u>
	INDTJENINGSBIDRAG	1.532.524	1.662.172
	Af- og nedskrivninger	-35.768	-61.808
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>1.070.758</u>	<u>109.232</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.567.514	1.709.596
	Finansielle indtægter	12.970	15.899
2	Finansielle omkostninger	<u>-683.586</u>	<u>-738.796</u>
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	1.896.898	986.699
	Skat af årets resultat	<u>-417.584</u>	<u>-218.562</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.479.314</u></u>	<u><u>768.137</u></u>
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	150.000	1.000.000
	Overført resultat	<u>1.329.314</u>	<u>-231.863</u>
	Disponeret i alt	<u><u>1.479.314</u></u>	<u><u>768.137</u></u>

Balance

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
AKTIVER		
3	38.000.000	36.716.000
Driftsmateriel og inventar	153.505	171.273
Materielle anlægsaktiver	38.153.505	36.887.272
ANLÆGSAKTIVER		
Varebeholdninger	3.500	3.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	115.419	128.300
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	250.000
Periodeafgrænsningsposter	133.712	73.568
Tilgodehavender	249.132	451.868
Likvide beholdninger	658	1.761
OMSÆTNINGSAKTIVER	253.290	457.129
AKTIVER	38.406.795	37.344.401

Balance

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
PASSIVER		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	8.202.225	6.872.910
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	1.000.000
4 EGENKAPITAL	<u>8.477.225</u>	<u>7.997.910</u>
Hensættelser til udskudt skat	2.148.434	1.867.712
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>2.148.434</u>	<u>1.867.712</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter	18.314.676	18.314.676
6 Deposita	1.234.381	1.339.082
Langfristede gældsforpligtelser	<u>19.549.057</u>	<u>19.653.758</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	1.597.500
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	7.326.269	5.353.552
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.261	88.478
Gæld til tilknyttede virksomheder	376.937	0
Skyldig selskabsskat	136.862	200.090
Anden gæld	330.751	585.401
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>8.232.079</u>	<u>7.825.021</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>27.781.136</u>	<u>27.478.779</u>
PASSIVER	<u>38.406.795</u>	<u>37.344.401</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

Noter

Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	387.479	271.984
Pensioner	25.569	16.983
Andre udgifter til social sikring	3.572	3.037
Øvrige personaleomkostninger	-73.991	8.651
	<u>342.630</u>	<u>300.655</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	34.243	81.451
Andre finansielle omkostninger	649.344	657.345
	<u>683.586</u>	<u>738.796</u>
4 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat tidligere år	6.872.910	7.104.773
Overført årets resultat	1.329.314	-231.863
	<u>8.202.225</u>	<u>6.872.910</u>
<i>Forslag til udbytte for regnskabsåret</i>		
Foreslået udbytte, primo	1.000.000	150.000
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-1.000.000	-150.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>150.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>1.000.000</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	15.872.000	16.100.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	2.442.676	2.214.676
<i>Langfristet del</i>	<u>18.314.676</u>	<u>18.314.676</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>18.314.676</u>	<u>18.314.676</u>

Noter

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
6 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	1.034.291	1.112.448
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>200.090</u>	<u>226.634</u>
<i>Langfristet del</i>	1.234.381	1.339.082
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.234.381</u></u>	<u><u>1.339.082</u></u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 7.326.269, har selskabet udstedt ejerpant på kr. 7.500.000 med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 38.000.000.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommensomkostninger og variable omkostninger

Ejendommensomkostninger og variable omkostninger omfatter direkte og variable omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, samt sociale omkostninger og pension m.v. til selskabets personale. I posten er fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat 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 m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	5-10 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelser vedrørende operationel leasing og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisation sværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisation sværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt, 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 med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Poul Holmboe Borghus

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1286467001754

IP: 152.115.86.124

2017-11-30 14:21:40Z

NEM ID 

Leo Henriksen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-986167671010

IP: 188.180.173.82

2017-12-03 11:47:45Z

NEM ID 

Leo Henriksen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-986167671010

IP: 188.180.173.82

2017-12-03 11:47:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E8PUP-0JUSUK-FM1N8-UD8YE-6FK72-FFCTP

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 tidsstemplet 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>