

**KLC Estate ApS**

**Platinvej 55  
6000 Kolding**

**CVR-nr. 32 10 13 05**

**Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 27/09 2017

---

Christian Riewe  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017	12
Balance pr. 30. april 2017	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KLC Estate ApS  
Platinvej 55  
6000 Kolding

CVR-nr.: 32 10 13 05

Regnskabsperiode: 1. maj 2016 - 30. april 2017

Hjemsted: Kolding

### Direktion

Jeppe Christensen Schultz, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for KLC Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 27. september 2017

### Direktion

Jepp Christensen Schultz  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KLC Estate ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KLC Estate ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 27. september 2017

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme, væsentligt til KLC A/S

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 og note 6.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 333.238, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.533.891.

Årets resultat anses som utilfredsstillende



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KLC Estate ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende udlejningsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendomme som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakterises ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 6,9 %, hvilket skal ses i forhold til et generelt afkastkrav for lignende ejendomme.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>553.710</b>	<b>679.366</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(104.286)</u>	<u>(99.867)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>449.424</b>	<b>579.499</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	(19.500)
Andre driftsomkostninger		<u>(2.851)</u>	<u>(51.724)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>446.573</b>	<b>508.275</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(220.000)	0
Finansielle indtægter	3	0	300.000
Finansielle omkostninger	4	<u>(590.890)</u>	<u>(434.958)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(364.317)</b>	<b>373.317</b>
Skat af årets resultat	5	<u>31.079</u>	<u>(83.513)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(333.238)</u></b>	<b><u>289.804</u></b>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		(2.084.419)	0
Overført resultat		<u>1.751.181</u>	<u>289.804</u>
		<b><u>(333.238)</u></b>	<b><u>289.804</u></b>

**Balance pr. 30. april 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	23.488.326	23.107.968
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	0	52.851
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>23.488.326</u></b>	<b><u>23.160.819</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	1.578.320	1.798.320
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.578.320</u></b>	<b><u>1.798.320</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>25.066.646</u></b>	<b><u>24.959.139</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65.564	894.584
Andre tilgodehavender		172.209	86.851
Periodeafgrænsningsposter		129.241	169.873
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>367.014</u></b>	<b><u>1.151.308</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>140.977</u></b>	<b><u>69.668</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>507.991</u></b>	<b><u>1.220.976</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>25.574.637</u></b>	<b><u>26.180.115</u></b>

**Balance pr. 30. april 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		208.336	208.336
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		128.821	2.213.240
Overført resultat		5.196.734	3.445.553
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.533.891</u></b>	<b><u>5.867.129</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	937.016	968.095
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>937.016</u></b>	<b><u>968.095</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.685.943	13.577.338
Gæld til associerede virksomheder		0	841.520
Anden gæld		2.000.000	2.071.466
Deposita		66.000	81.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b><u>14.751.943</u></b>	<b><u>16.571.324</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	967.700	1.429.400
Banker		0	34.834
Leverandører af varer og tjenesteydelser		363.393	280.006
Gæld til associerede virksomheder		3.011.057	841.520
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	100.000
Anden gæld		9.637	87.807
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.351.787</u></b>	<b><u>2.773.567</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.103.730</u></b>	<b><u>19.344.891</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>25.574.637</u></b>	<b><u>26.180.115</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		



## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for dagsværdi på investeringsakt iver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. maj 2016	208.336	2.213.240	3.445.553	5.867.129
Årets resultat	0	(2.084.419)	1.751.181	(333.238)
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b>208.336</b>	<b>128.821</b>	<b>5.196.734</b>	<b>5.533.891</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i årsrapporten optaget kapitalandele i associerede virksomheder til t.kr. 1.578. Selskabets andel af egenkapitalen i associerede virksomheder udgør pr. 30. april 2017 t.kr. 180. Selskabets ledelse har vurderet værdiansættelsen af kapitalandele, samt behovet for nedskrivning til genanskaffelsesværdi. Som følge af det, af ledelsen foretagne skøn, er der betydelig usikkerhed i værdiansættelsen af kapitalandele i associerede virksomheder. Det er afgørende for indregning og måling af kapitalandele i associerede virksomheder, at associerede virksomheder generer de forventede pengestrømme i de kommende år.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	102.198	97.860
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.088</u>	<u>2.007</u>
	<b><u>104.286</u></b>	<b><u>99.867</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Gældseftergivelse	<u>0</u>	<u>300.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>590.890</u>	<u>434.958</u>
	<b><u>590.890</u></b>	<b><u>434.958</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	(31.079)	83.513
	<u>(31.079)</u>	<u>83.513</u>

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2016	22.979.147
Tilgang i årets løb	380.358
Kostpris 30. april 2017	<u>23.359.505</u>
Værdireguleringer 1. maj 2016	128.821
Værdireguleringer 30. april 2017	<u>128.821</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b><u>23.488.326</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 0 % og 1 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 13 % og 16 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3 % og 5 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Administrationsomkostningerne udgør mellem 3 % og 5 % af lejeindtægterne.

Erhvervsejendomme i Kolding

Dagsværdien af grunde og bygninger fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Domicilejendommenes gennemsnitlige driftsresultat de seneste 4 år på 1.618 t.kr. forventes at kunne fastholdes de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

I 2016/17 har ledelsen opnået et afkastkrav på 6,9 % for erhvervsejendommene. Afkastet er i niveau, med det generelle afkastkrav for de bedst beliggende erhvervsejendomme i Kolding på 7 %. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder og er således afhængig af lejer KLC A/S. Grunde og bygninger er indregnet til en dagsværdi på  $(100/6,9\% = 14,4 \times 1.618)$  ca. 23.2449 t.kr. i lighed med tidligere.

Der er endvidere opført nye tilbygninger, der optages til kostpris pga. igangværende byggeri. Byggeriet afsluttes august 2017.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav. Det kan opgøres til 6,9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	6,40	6,90	7,40
Dagsværdi	21.844.143	23.488.326	25.132.509
Ændring i dagsværdi	(1.644.183)	0	1.644.183

## Noter til årsrapporten

### 7 Materielle anlægsaktiver

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris 1. maj 2016	145.000
Afgang i årets løb	<u>(145.000)</u>
Kostpris 30. april 2017	<u>0</u>
Opskrivninger 1. maj 2016	<u>0</u>
Opskrivninger 30. april 2017	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	92.149
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>(92.149)</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	kr.	kr.
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2016	1.798.320	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.798.320</u>
Kostpris 30. april 2017	<u>1.798.320</u>	<u>1.798.320</u>
Afskrivning på goodwill	<u>(220.000)</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. april 2017	<u>(220.000)</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b><u>1.578.320</u></b>	<b><u>1.798.320</u></b>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. april 2017	<u>879.265</u>	<u>1.099.265</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KLC A/S	Kolding	20 %	182.958	(453.697)
			<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
			kr.	kr.
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2016			<u>937.016</u>	<u>968.095</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. april 2017</b>			<b><u>937.016</u></b>	<b><u>968.095</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. maj 2016</u>	<u>Gæld</u> <u>30. april 2017</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	14.461.338	13.573.643	887.700	9.135.100
Gæld til associerede virksomheder	841.520	0	0	0
Anden gæld	2.616.866	2.080.000	80.000	0
Deposita	81.000	66.000	0	66.000
	<u>18.000.724</u>	<u>15.719.643</u>	<u>967.700</u>	<u>9.201.100</u>

### 11 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jeppe Schultz Holding ApS og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.574, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør t.kr. 23.488.

Til sikkerhed for anden gæld, t.kr. 2.080, er der givet underpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør t.kr. 23.488.

### 13 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Transaktioner

Leje af værksteds- og lagerfaciliteter, årlig leje t.kr. 1.648. Udlejes til KLC A/S. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige anpartshavere, associerede og tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.