



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KRUSE & WINTHER EJENDOMME APS**

**TEGLVÆNGET 23, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. november 2016

---

Thomas Kruse Bach

**CVR-NR. 32 35 54 63**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kruse & Winther Ejendomme ApS Teglvangenget 23 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 35 54 63 Stiftet: 4. marts 2010 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Steen Winther Thomas Kruse Bach
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Dalgasgade 23 7400 Herning
<b>Advokat</b>	Advokataktieselskabet DAHL, Herning Kaj Munks Vej 4 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kruse & Winther Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. november 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Steen Winther

\_\_\_\_\_  
Thomas Kruse Bach

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Kruse & Winther Ejendomme ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kruse & Winther Ejendomme ApS 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 revisionen 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 25. november 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne i årsregnskabsloven om investeringsejendomme. Investeringsejendommene og den tilhørende gældsforpligtelse værdireguleres løbende til dagsværdi, og der foretages således ikke systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kruse & Winther Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttoresultat

Huslejeindtægter og ejendomsomkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Ejendomsomkostninger omfatter driftsomkostninger på ejendomme og administration. Opkrævede bidrag til dækning af omkostninger til varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.175.208</b>	<b>2.332.995</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		317.419	260.951
Dagsværdiregulering af gæld.....		-93.489	-19.060
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.399.138</b>	<b>2.574.886</b>
Finansielle indtægter.....	1	220	855
Finansielle omkostninger.....	2	-1.061.422	-1.214.709
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.337.936</b>	<b>1.361.032</b>
Skat af årets resultat.....	3	-297.638	-318.420
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.040.298</b>	<b>1.042.612</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		300.000	200.000
Overført resultat.....		740.298	842.612
<b>I ALT</b> .....		<b>1.040.298</b>	<b>1.042.612</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		48.999.001	46.817.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>48.999.001</b>	<b>46.817.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>48.999.001</b>	<b>46.817.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		11.244	6.480
Andre tilgodehavender.....		519.604	520.425
Periodeafgrænsningsposter.....		56.284	66.997
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>587.132</b>	<b>593.902</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>587.132</b>	<b>593.902</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>49.586.133</b>	<b>47.410.902</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		6.720.543	5.980.245
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		300.000	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>7.100.543</b>	<b>6.260.245</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.480.915	1.297.303
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.480.915</b>	<b>1.297.303</b>
Realkreditinstitutter.....		31.057.488	30.791.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>31.057.488</b>	<b>30.791.913</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	536.249	449.468
Gæld til pengeinstitutter.....		2.840.038	2.408.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		194.396	163.721
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		141.323	1.451.682
Selskabsskat.....		408.387	393.268
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.985.648	3.548.744
Anden gæld.....		841.146	645.646
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.947.187</b>	<b>9.061.441</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>41.004.675</b>	<b>39.853.354</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>49.586.133</b>	<b>47.410.902</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	220	855	
	<b>220</b>	<b>855</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Låneomkostninger.....	119.617	160.527	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	941.805	1.054.182	
	<b>1.061.422</b>	<b>1.214.709</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	114.026	294.361	
Regulering af udskudt skat.....	183.612	24.059	
	<b>297.638</b>	<b>318.420</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

4

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2015.....	40.728.557
Tilgang.....	1.864.582
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>	<b>42.593.139</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....	6.088.443
Årets værdireguleringer.....	317.419
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....</b>	<b>6.405.862</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>	<b>48.999.001</b>

Ejendommene er målt på basis af en afkastbaseret model.

Ejendommene er målt således, at der på baggrund af ejendommenes forventede resultat før finansielle poster opnås et gennemsnitligt afkast på 7,30%.

**Egenkapital**

5

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	80.000	5.980.245	200.000	6.260.245
Betalt udbytte.....			-200.000	-200.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		740.298	300.000	1.040.298
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>80.000</b>	<b>6.720.543</b>	<b>300.000</b>	<b>7.100.543</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Realkreditinstitutter.....	31.241.381	31.593.737	536.249	28.363.137	
	<b>31.241.381</b>	<b>31.593.737</b>	<b>536.249</b>	<b>28.363.137</b>	

**Eventualposter mv.**

7

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed K. W. Invest 2010 ApS og søstervirksomhed Kruse & Winther Byg ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for K. W. Invest 2010 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.594 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 48.999 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er givet ejerpantebrev på 10.000 tkr. med pant i Teglvænget 5 og Teglvænget 23, 7400 Herning.