

K.I. EJENDOMME ApS

A C Pedersens Vej 16
7100 Vejle

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

10/05/2019

Ib Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K.I. EJENDOMME ApS
A C Pedersens Vej 16
7100 Vejle

CVR-nr: 33033117
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

REVISIONSFIRMAET RATHMANN & MORTENSEN, GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Vejlevej 23
8722 Hedensted
DK Danmark

CVR-nr: 27521975
P-enhed: 1002904069

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2018 for K. I. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 04/04/2019

Direktion

Kaj Renee Mortensen

Ib Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i K. I. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. I. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hedensted, 04/04/2019

Daniel B. Mortensen , mne44064

statsautoriseret revisor

REVISIONSFIRMAET RATHMANN & MORTENSEN, GODKENDT

REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 27521975

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter leje, udleje og køb af ejendomme m.v.

Økonomisk udvikling i regnskabsåret

Selskabets drift har udviklet sig som forventet og ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

GENERELT

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Ligeledes indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 ressourcer 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen som nettoomsætningen i de perioder lejen dækker.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter samt låneomkostninger m.v.

Selskabsskat og udskudt 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som et tilgodehavende i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

Bygninger..... 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger foretages på grundlag af individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

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 efter den balanceorienterede gælds metode 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 realiseret, enten ved udligning af 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.218.249	2.735.767
Lønninger		-1.151.292	-1.111.630
Andre personaleomkostninger		-18.970	-31.873
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-288.767	-231.613
Resultat af ordinær primær drift		1.759.220	1.360.651
Andre finansielle indtægter		389.256	129.711
Øvrige finansielle omkostninger		-1.228.881	-1.156.396
Ordinært resultat før skat		919.595	333.966
Skat af årets resultat		-282.500	-168.200
Årets resultat		637.095	165.766
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		637.095	165.766
I alt		637.095	165.766

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		42.572.247	38.394.204
Materielle anlægsaktiver i alt		42.572.247	38.394.204
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	1.254.891
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	1.254.891
Anlægsaktiver i alt		42.572.247	39.649.095
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		367.452	47.784
Andre tilgodehavender		47.833	3.011.081
Periodeafgrænsningsposter		46.664	59.928
Tilgodehavender i alt		461.949	3.118.793
Likvide beholdninger		2.624.372	0
Omsætningsaktiver i alt		3.086.321	3.118.793
Aktiver i alt		45.658.568	42.767.888

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		4.000.000	4.000.000
Overkurs ved emission		5.000	5.000
Overført resultat		1.283.332	646.237
Egenkapital i alt		5.288.332	4.651.237
Gæld til realkreditinstitutter		38.366.638	34.334.169
Deposita		803.711	748.413
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	39.170.349	35.082.582
Gæld til banker		0	2.327.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Skyldig selskabsskat		282.500	168.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		361.011	301.202
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		526.376	207.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.199.887	3.034.069
Gældsforpligtelser i alt		40.370.236	38.116.651
Passiver i alt		45.658.568	42.767.888

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	38.366.638	803.700	37.562.938	34.327.409
	38.366.638	803.700	37.562.938	34.327.409

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. tkr. 38.367 er stillet pant i selskabets faste ejendomme med bogført værdi tkr. 42.572.

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er stillet ejerpantebreve nom. tkr. 1.642 i selskabets ejendomme Vesterbrogade 28-30 i Vejle, og Sjællandsgade 9, Fredericia.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	2