

# **K.I. EJENDOMME ApS**

A C Pedersens Vej 16  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**01/04/2017**

---

**Kaj Mortensen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K.I. EJENDOMME ApS A C Pedersens Vej 16 7100 Vejle
	CVR-nr: 33033117 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Kirkegade 21 7100 Vejle
<b>Revisor</b>	AB REVISION. HEDENSTED ApS (REGISTRERET REVISORANPARTS- SELSKAB) Østerbrogade 25 8722 Hedensted DK Danmark CVR-nr: 14767134 P-enhed: 1000801855

# Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapport for 2016 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 13/03/2017

## Direktion

Kaj Renee Mortensen

Ib Hansen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i K. I. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K. I. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 revisorer's 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, 13/03/2017

Anne Marie Ottesen

Registreret revisor medlem af FSR Danske Revisorer

AB REVISION. HEDENSTED ApS (REGISTRERET REVISORANPARTS- SELSKAB)

CVR: 14767134

# Ledelsesberetning

## **Selskabets hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter handel med og udlejning af fast ejendom.

## **Økonomisk udvikling i regnskabsåret**

Selskabets drift har udviklet sig som forventet, og ledelsen forventer et positivt resultat for de kommende år.

## **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. Årsrapporten for K. I. Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

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

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

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundære karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### 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.

## 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

### 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.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.809.232</b>	<b>2.623.297</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.087.736	-1.048.343
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-136.256	-84.085
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>585.240</b>	<b>1.490.869</b>
Andre finansielle indtægter .....		149.438	133.852
Øvrige finansielle omkostninger .....		-712.927	-435.509
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>21.751</b>	<b>1.189.212</b>
Skat af årets resultat .....		-49.700	-185.900
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-27.949</b>	<b>1.003.312</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	1.000.000
Overført resultat .....		-27.949	3.312
<b>I alt .....</b>		<b>-27.949</b>	<b>1.003.312</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		26.666.361	11.933.208
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver .....		0	1.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.666.361</b>	<b>12.933.208</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.137.337	1.275.684
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.137.337</b>	<b>1.275.684</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.803.698</b>	<b>14.208.892</b>
Andre tilgodehavender .....		65.235	394.686
Periodeafgrænsningsposter .....		27.478	5.725
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>92.713</b>	<b>400.411</b>
Likvide beholdninger .....		5.096	1.981.409
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>97.809</b>	<b>2.381.820</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>27.901.507</b>	<b>16.590.712</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overkurs ved emission .....		5.000	5.000
Overført resultat .....		680.471	708.420
Forslag til udbytte .....		0	1.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>765.471</b>	<b>1.793.420</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		22.622.478	11.633.323
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		493.814	159.115
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		3.659.898	2.490.128
Skyldig selskabsskat .....		49.700	185.900
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>26.825.890</b>	<b>14.468.466</b>
Gæld til banker .....		0	52.946
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		30.000	30.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		280.146	245.880
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>310.146</b>	<b>328.826</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>27.136.036</b>	<b>14.797.292</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>27.901.507</b>	<b>16.590.712</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	-1.067.177	-1.026.309
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	-20.559	-22.034
	<b>-1.087.736</b>	<b>-1.048.343</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2</b>	<b>2</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	22.622.478	417.327	22.205.151	20.508.952
	<b>22.622.478</b>	<b>417.627</b>	<b>22.205.151</b>	<b>20.508.952</b>

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. tkr. 23.096 er stillet pant i selskabets faste ejendomme med bogført værdi tkr. 26.666