

K.I. EJENDOMME ApS

A C Pedersens Vej 16
7100 Vejle

CVR-nr. 33033117

Årsrapport for 2020

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. februar 2021

Kaj Mortensen
Dirigent



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

K.I. EJENDOMME ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for K.I. 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28. januar 2021

Direktion

Kaj Renee Mortensen

Ib Hansen

K.I. EJENDOMME ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K.I. EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.I. EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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, den 28. januar 2021

Revisionsfirmaet Rathmann & Mortensen
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27521975

Daniel B. Mortensen
Statsautoriseret revisor
mne44064

K.I. EJENDOMME ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K.I. EJENDOMME ApS A C Pedersens Vej 16 7100 Vejle
Telefon	40188047
E-mail	mortensen@gika.dk
CVR-nr.	33033117
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Direktion	Kaj Renee Mortensen, Direktør Ib Hansen, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Rathmann & Mortensen Godkendt Revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
CVR-nr.	27521975

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i leje, udleje, køb af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 1.605.863, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 37.529.155, og en egenkapital på kr. 6.868.884.

Der er i regnskabsåret udbrudt en verdensomspændende pandemi med Coronavirus. Virksomheden har ikke været påvirket væsentligt af heraf.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Samfundet er stadig påvirket af Coronavirussen, og efter regnskabsårets udløb er der fortsat restriktioner for at mindske smitten og dens indvirkninger på sygehusvæsenet. Det er ledelses forventning, at virksomheden ikke bliver påvirket væsentligt heraf, men det er endnu uvist hvad den samlede konsekvens for virksomheden bliver.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en fortsat positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

K.I. EJENDOMME ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K.I. EJENDOMME ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

K.I. EJENDOMME ApS

Anvendt regnskabspraksis

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

K.I. EJENDOMME ApS

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		4.740.622	3.331.416
Personaleomkostninger	1	-1.564.034	-1.198.475
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-250.329	-298.767
Driftsresultat		2.926.259	1.834.174
Andre finansielle indtægter		338	0
Andre finansielle omkostninger		-897.934	-1.144.285
Resultat før skat		2.028.663	689.889
Skat af årets resultat	2	-422.800	-215.200
Årets resultat		1.605.863	474.689
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.600.000	500.000
Overført resultat		5.863	-25.311
Resultatdisponering		1.605.863	474.689

K.I. EJENDOMME ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		35.298.144	42.465.362
Materielle anlægsaktiver		35.298.144	42.465.362
Anlægsaktiver		35.298.144	42.465.362
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		156.859	130.246
Andre tilgodehavender		229.903	67.028
Periodeafgrænsningsposter		43.415	54.660
Tilgodehavender		430.177	251.934
Likvide beholdninger		1.800.834	2.013.738
Omsætningsaktiver		2.231.011	2.265.672
Aktiver		37.529.155	44.731.034

K.I. EJENDOMME ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Overkurs ved emission		0	5.000
Overført resultat		1.268.884	1.258.021
Udbytte for regnskabsåret		1.600.000	500.000
Egenkapital		6.868.884	5.763.021
Gæld til kreditinstitutter		28.482.246	36.751.730
Langfristede gældsforpligtelser	3	28.482.246	36.751.730
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		546.742	804.609
Forudbetalt leje og deposita		780.486	877.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.064
Selskabsskat		422.800	215.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		397.997	288.867
Kortfristede gældsforpligtelser		2.178.025	2.216.283
Gældsforpligtelser		30.660.271	38.968.013
Passiver		37.529.155	44.731.034
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Andre noteoplysninger	6		

K.I. EJENDOMME ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Selskabs kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	4.000.000	5.000	1.258.021	500.000	5.763.021
Betalt udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	0	5.863	1.600.000	1.605.863
Overført fra overkurs ved emission	0	-5.000	5.000	0	0
Egenkapital 31. december 2020	4.000.000	0	1.268.884	1.600.000	6.868.884

Selskabskapitalen er i 2017 forhøjet fra tkr. 80 til tkr. 4.000

Noter

	2020	2019
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.545.397	1.177.691
Pensioner	12.526	13.450
Andre personaleomkostninger	6.111	7.334
	<u>1.564.034</u>	<u>1.198.475</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	422.800	215.200
	<u>422.800</u>	<u>215.200</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	28.482.246	546.742	25.855.356
	<u>28.482.246</u>	<u>546.742</u>	<u>25.855.356</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med K I Byg Holding ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for K I Byg Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for bank- og prioritetsgæld nom. tkr. 29.029 er stillet pant i selskabets faste ejendomme med bogført værdi tkr. 35.298.

6. Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret afhændet to ejendomme og derved realiseret en avance på tkr. 2.186. Beløbene er medtaget under "Andre driftsindtægter" og indgår således i regnskabslinjen "Bruttofortjeneste".