

KK Ejendomme, Holstebro ApS

Stationsvej 33 B, 7500 Holstebro

CVR-nr. 33 07 89 35

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2017.

Henrik Kirkegaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for KK Ejendomme, Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 18. maj 2017

Direktion

Birgitte Kjærsgaard
direktør

Henrik Kirkegaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i KK Ejendomme, Holstebro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KK Ejendomme, Holstebro 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 revisorerets 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.

Holstebro, den 18. maj 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	KK Ejendomme, Holstebro ApS Stationsvej 33 B 7500 Holstebro
	Telefon: 97427909
	CVR-nr.: 33 07 89 35
	Stiftet: 12. august 2010
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
Direktion	Birgitte Kjærsgaard, direktør Henrik Kirkegaard, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom til Fysioterapien Sct. Jørgen I/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2016 udgjort et overskud på 1.469 t.kr. mod et overskud sidste år på 276 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 6.593 t.kr. mod 5.665 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 928 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst en stigning i anlægsaktiver.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.853 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 28,1 % af de samlede aktiver på 6.593 t.kr., hvilket er en stigning på 17,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KK Ejendomme, Holstebro ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Gæld vedrørende investeringsejendomme.
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme værdireguleret med 0 t.kr., da der i året er optaget ny realkreditgæld. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastkravet fastsættes (forrentningskravet) individuel for den enkelte ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	778.068	616.903
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	5.839	-15.439
Værdiregulering af investeringsejendomme	954.900	-25.121
Administrationsomkostninger	<u>-30.560</u>	<u>-29.257</u>
Resultat før finansielle poster	1.708.247	547.086
Andre finansielle indtægter	55	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-140.304</u>	<u>-176.414</u>
Resultat før skat	1.567.998	370.672
Skat af årets resultat	<u>-99.220</u>	<u>-94.336</u>
Årets resultat	<u>1.468.778</u>	<u>276.336</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	206.800	202.400
Overføres til overført resultat	<u>1.261.978</u>	<u>73.936</u>
Disponeret i alt	<u>1.468.778</u>	<u>276.336</u>

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	<u>6.500.000</u>	<u>5.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>5.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>5.600.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	0	15.455
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>65.455</u>
Likvide beholdninger	<u>93.145</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>93.145</u>	<u>65.455</u>
Aktiver i alt	<u>6.593.145</u>	<u>5.665.455</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	80.000	80.000
3 Overført resultat	1.566.327	304.349
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	206.800	202.400
Egenkapital i alt	<u>1.853.127</u>	<u>586.749</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.025.265	0
Gæld til pengeinstitutter	0	862.042
Deposita	300.000	300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.325.265</u>	<u>1.162.042</u>
5 Gældsforpligtelser	225.537	180.000
Gæld til pengeinstitutter	0	2.427.570
Selskabsskat	17.220	0
Anden gæld	1.171.996	1.309.094
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.414.753</u>	<u>3.916.664</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.740.018</u>	<u>5.078.706</u>
Passiver i alt	<u>6.593.145</u>	<u>5.665.455</u>
6 Medarbejderforhold		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	7.091.304	5.702.832
Tilgang i årets løb	22.688	7.091.304
Afgang i årets løb	<u>-77.588</u>	<u>-5.702.832</u>
Kostpris 31. december	<u>7.036.404</u>	<u>7.091.304</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-1.491.304	-102.832
Årets regulering til dagsværdi	954.900	-1.491.304
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>102.832</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-536.404</u>	<u>-1.491.304</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.500.000</u>	<u>5.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveaue.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 11,45

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
11	6.600.000	6.500.000	100.000
12	6.100.000	6.500.000	-400.000

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>		
2. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar	80.000	80.000		
	80.000	80.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	304.349	230.413		
Årets overførte resultat	1.261.978	73.936		
	1.566.327	304.349		
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar	202.400	199.600		
Udloddet udbytte	-202.400	-199.600		
Udbytte for regnskabsåret	206.800	202.400		
	206.800	202.400		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2016	31/12 2015
Gæld til realkreditinstitutter	225.537	2.117.376	3.250.801	0
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	1.042.042
Deposita	0	0	300.000	300.000
	225.537	2.117.376	3.550.801	1.342.042
			<u>2016</u>	<u>2015</u>
6. Medarbejderforhold				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere			<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.334 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.500 t.kr.

8. **Eventualposter**

Eventualaktiver

Der er et kildeartsbegrænset skatteaktiv vedrørende investeringsejendom på 82 t.kr., der ikke er indregnet i balancen, idet det ikke kan forventes udnyttet indenfor de næste 3-5 år.