

KK Ejendomme, Holstebro ApS

Stationsvej 33 B, 7500 Holstebro

CVR-nr. 33 07 89 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. maj 2016

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 2015 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 27. maj 2016

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 5. regnskabsår
Direktion	Birgitte Kjærsgaard, direktør Henrik Kirkegaard, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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 efter skat udgør 276 t.kr. mod 297 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 5.665 t.kr., hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 587 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 10,4 % af de samlede aktiver på 5.665 t.kr., hvilket er en stigning på 1,4 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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.

Balancen

Investeringsejendom

Udlejningsejendom 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 ”værdireguleringer af udlejningsejendom”.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af udlejningsejendom”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Huslejeindtægter	616.903	615.494
Omkostninger vedrørende udlejningsejendom	-15.439	-8.070
Værdiregulering af udlejningsejendom	-25.121	1.743
Administrationsomkostninger	-29.257	-14.350
Resultat før finansielle poster	547.086	594.817
Finansielle omkostninger	-176.414	-158.595
Resultat før skat	370.672	436.222
Skat af årets resultat	-94.336	-138.753
Årets resultat	276.336	297.469
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	202.400	199.600
Overføres til overført resultat	73.936	97.869
Disponeret i alt	276.336	297.469

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Udlejningsejendom	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.600.000</u>	<u>5.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	12.791
	Tilgodehavende selskabsskat	15.455	0
	Andre tilgodehavender	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>65.455</u>	<u>62.791</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>65.455</u>	<u>62.791</u>
	Aktiver i alt	<u>5.665.455</u>	<u>5.662.791</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Anpartskapital	80.000	80.000
3	Overført resultat	304.349	230.413
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	202.400	199.600
	Egenkapital i alt	<u>586.749</u>	<u>510.013</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til pengeinstitut	862.042	0
5	Deposita	300.000	300.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.162.042</u>	<u>300.000</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	180.000	3.708.201
	Gæld til pengeinstitut	2.427.570	71.304
	Selskabsskat	0	122.421
	Anden gæld	1.309.094	899.743
	Periodeafgrænsningsposter	0	51.109
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.916.664</u>	<u>4.852.778</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.078.706</u>	<u>5.152.778</u>
	Passiver i alt	<u>5.665.455</u>	<u>5.662.791</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
1. Udlejningsejendom		
Kostpris 1. januar	5.702.832	5.702.832
Tilgang i årets løb	7.091.304	0
Afgang i årets løb	-5.702.832	0
Kostpris 31. december	7.091.304	5.702.832
Regulering til dagsværdi 1. januar	-102.832	-102.832
Årets regulering til dagsværdi	-1.491.304	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	102.832	0
Regulering til dagsværdi 31. december	-1.491.304	-102.832
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.600.000	5.600.000

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 mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,85

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
7,00	6.300.000	5.600.000	700.000
8,50	5.200.000	5.600.000	-400.000

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
2. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar	80.000	80.000		
	80.000	80.000		
3. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	230.413	132.544		
Årets overførte resultat	73.936	97.869		
	304.349	230.413		
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. januar	199.600	180.000		
Udloddet udbytte	-199.600	-180.000		
Udbytte for regnskabsåret	202.400	199.600		
	202.400	199.600		
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2015	31/12 2014
Gæld til realkreditinstitut	0	0	0	2.473.943
Gæld til pengeinstitut	180.000	270.000	1.042.042	1.234.258
Deposita	0	0	300.000	300.000
	180.000	270.000	1.342.042	4.008.201
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.470 t.kr. har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående udlejningsejendom.				
7. Eventualposter				
Eventualaktiver				
Der er et kildeartsbegrænset skatteaktiv vedrørende udlejningsejendom på 328 t.kr. der ikke er indregnet i balancen, idet det ikke kan forventes udnyttet indenfor de næste 3-5 år.				