

Kayerødsgade 2 ApS

Rødhættevej 8, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 35 87 27 79

Årsrapport

1. juli 2015 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2017.

Anne Mette Frost
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2016 for Kayeødsge 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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. juli 2015 - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 17. februar 2017

Direktion

Anne Mette Frost
Adm. Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Kayeødsge 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kayeødsge 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 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 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.

Aalborg, den 17. februar 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kayerødsgade 2 ApS
Rødhættevej 8
9400 Nørresundby

Telefon: 61268887

CVR-nr.: 35 87 27 79

Stiftet: 8. december 2014

Regnskabsår: 1. juli - 31. december

Direktion

Anne Mette Frost, Rødhættevej 8, 9400 Nørresundby, Adm. Direktør

Revisor

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelse

Nykredit

Modervirksomhed

Frost & Kjøller Ejendomme A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af lejligheder samt erhvervslokale.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kayeødsge 2 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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 "værdireguleringer af ejendomme".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger samt forudbetalt husleje vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kayeødsge 2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2015 - 31/12 2016 kr.	8/12 2014 - 30/6 2015 t.kr.
Bruttofortjeneste	810.046	-6
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	10.149.587	0
2 Personaleomkostninger	-26.421	0
Driftsresultat	10.933.212	-6
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7
3 Øvrige finansielle omkostninger	-195.891	-14
Resultat før skat	10.737.321	-13
Skat af årets resultat	-2.362.195	3
Årets resultat	8.375.126	-10
Forslag til resultatdisponering:		
Aconto udbytte	3.400.000	0
Overføres til overført resultat	4.975.126	0
Disponeret fra overført resultat	0	-10
Disponeret i alt	8.375.126	-10

Balance

Aktiver	31/12 2016	30/6 2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	20.150.000	2.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.150.000</u>	<u>2.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.150.000</u>	<u>2.000</u>
Omsætningsaktiver		
Udsudte skatteaktiver	0	3
Periodeafgrænsningsposter	4.745	0
Tilgodehavender i alt	<u>4.745</u>	<u>3</u>
Likvide beholdninger	<u>333.807</u>	<u>50</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>338.552</u>	<u>53</u>
Aktiver i alt	<u>20.488.552</u>	<u>2.053</u>

Balance

Passiver		31/12 2016	30/6 2015
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	50.000	50
6	Overført resultat	4.965.443	-10
	Egenkapital i alt	5.015.443	40
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.242.163	0
	Hensatte forpligtelser i alt	2.242.163	0
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	12.639.530	2.007
	Deposita	312.350	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.951.880	2.007
	Gældsforpligtelser	100.000	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.496	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	103.242	0
	Selskabsskat	32.648	0
	Anden gæld	25.680	6
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	279.066	6
	Gældsforpligtelser i alt	13.230.946	2.013
	Passiver i alt	20.488.552	2.053
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	1/7 2015 - 31/12 2016 kr.	8/12 2014 - 30/6 2015 t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	10.149.587	0
	10.149.587	0
2. Personaleomkostninger		
Personaleomkostninger i øvrigt	26.421	0
	26.421	0
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	211	7
Andre finansielle omkostninger	195.680	7
	195.891	14
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	2.000.000	0
Tilgang i årets løb	8.000.413	2.000
Kostpris 31. december 2016	10.000.413	2.000
Årets regulering til dagsværdi	10.149.587	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	10.149.587	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	20.150.000	2.000

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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,23

Noter

	31/12 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	50.000	0
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>50</u>
	<u>50.000</u>	<u>50</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	-9.683	0
Årets overførte overskud eller underskud	4.975.126	-10
Aconto udbytte	-3.400.000	0
Udbetalt aconto udbytte	<u>3.400.000</u>	<u>0</u>
	<u>4.965.443</u>	<u>-10</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	12.739.530	2.007
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-100.000</u>	<u>0</u>
	<u>12.639.530</u>	<u>2.007</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.460.000</u>	<u>0</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.977 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.150 t.kr.		

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Frost & Kjøller Ejendomme A/S, CVR-nr. 36950145 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 33 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.