

KC Ejendomme 15 ApS

Kirkeplads 4, 3770 Allinge

CVR-nr. 36 54 14 07

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2020

Dirigent:



.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KC Ejendomme 15 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

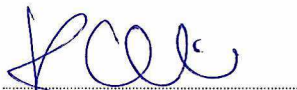
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allinge, den 16. november 2020
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.K. Christiansen', written over a horizontal dotted line.

Jørgen Kim Christiansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KC Ejendomme 15 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KC Ejendomme 15 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16. november 2020
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen
statsaut. revisor
mne28603

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KC Ejendomme 15 ApS
Adresse, postnr., by	Kirkeplads 4, 3770 Allinge
CVR-nr.	36 54 14 07
Stiftet	13. februar 2015
Hjemstedskommune	Bornholms regionskommune
Regnskabsår	1. juli 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Jørgen Kim Christiansen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er handel med og drift af fast ejendom.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Going concern

Moderselskabet RØ-Holding ApS har afgivet en støtteerklæring til understøttelse af selskabets drift, således at selskabet er i stand til at indfri sine løbende forpligtelser frem til og med næste ordinære generalforsamling.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 33.082.559 kr. mod et underskud på 41.779 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 32.657.586 kr.

Selskabet har i regnskabsåret truffet beslutning om, at ejendomme skal overføres fra varelager til investeringsejendomme og med indregning til dagsværdi. Årets resultat er således påvirket af en positiv værdiregulering på 42.469 t.kr. før skat.

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttotab	-15.510	-13.563
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	42.469.047	0
	Resultat før finansielle poster	42.453.537	-13.563
3	Finansielle omkostninger	-40.000	-40.000
	Resultat før skat	42.413.537	-53.563
4	Skat af årets resultat	-9.330.978	11.784
	Årets resultat	<u>33.082.559</u>	<u>-41.779</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	33.082.559	-41.779
		<u>33.082.559</u>	<u>-41.779</u>

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	88.517.275	0
		<u>88.517.275</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>88.517.275</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Varer under fremstilling	0	23.233.860
		<u>0</u>	<u>23.233.860</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	58.091	26.049
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	209.838	98.091
	Andre tilgodehavender	3.104.303	2.354.475
		<u>3.372.232</u>	<u>2.478.615</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.372.232</u>	<u>25.712.475</u>
	AKTIVER I ALT	<u>91.889.507</u>	<u>25.712.475</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	32.557.586	-524.973
	Egenkapital i alt	<u>32.657.586</u>	<u>-424.973</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	9.687.875	147.059
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.687.875</u>	<u>147.059</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	1.000.000
		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.835	57.750
	Gæld til tilknyttede virksomheder	48.489.211	24.932.639
		<u>48.544.046</u>	<u>24.990.389</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>49.544.046</u>	<u>25.990.389</u>
	PASSIVER I ALT	<u>91.889.507</u>	<u>25.712.475</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	100.000	-524.973	-424.973
Overført via resultatdisponering	0	33.082.559	33.082.559
Egenkapital 30. juni 2020	<u>100.000</u>	<u>32.557.586</u>	<u>32.657.586</u>

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KC Ejendomme 15 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har i regnskabsåret truffet beslutning om, at ejendomme skal overføres fra varelager til investeringsejendomme og med indregning til dagsværdi. Årets resultat er således påvirket af en positiv værdiregulering på 42.469 t.kr. før skat.

Sammenligningstal for 2018/19 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven ikke tilpasset.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings ejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investerings ejendomme.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten gæld til tilknyttede virksomheder.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Moderselskabet RØ-Holding ApS har afgivet en støtteerklæring til understøttelse af selskabets drift, således at selskabet er i stand til at indfri sine løbende forpligtelser frem til og med næste ordinære generalforsamling.

kr.	2019/20	2018/19
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	40.000	40.000
	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Noter

kr.	2019/20	2018/19
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-209.838	-98.091
Årets regulering af udskudt skat	9.540.816	86.307
	<u>9.330.978</u>	<u>-11.784</u>

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2019/20
Tilgang	46.048.228
Årets værdireguleringer	42.469.047
Dagsværdi 30. juni	<u>88.517.275</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 4%.

6 Anpartskapital

Anpartskapitalen er fordelt således:

Anparter, 100 stk. a nom. 1.000,00 kr.	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RØ-Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2015 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

8 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 30. juni 2020.

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for Nordea, er der stillet pant for kr. 11.000.000 i selskabets investeringsejendomme.