

KC Udlejning ApS

Frugthaverne 36, 7500 Holstebro

CVR-nr. 36 92 65 03

Årsrapport for 2015/16

1. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2017

Kris Heede Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Påtegninger og erklæringer | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Beretning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter til årsrapporten | 9 |
| Regnskabspraksis | 10 |

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KC Udlejning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KC Udlejning ApS for perioden 15. juni 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 15. juni 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 13. januar 2017

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Brændgaard

Statsautoriseret revisor

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 15. juni 2015 - 30. september 2016 for KC Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 15. juni 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 13. januar 2017

Direktionen

Claus Ørts Pedersen

Kris Heede Andersen

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------|---|
| Selskabet | KC Udlejning ApS Frugthaverne 36 7500 Holstebro |
| | CVR-nr.: 36 92 65 03 |
| | Stiftet: 15. juni 2015 |
| | Hjemstedskommune: Holstebro |
| | Regnskabsår: 1. oktober til 30. september |
| Direktionen | Claus Ørts Pedersen Kris Heede Andersen |
| Revision | Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning |

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabet er stiftet ved kontant stiftelse den 15. juni 2015 og har i regnskabsåret påbegyndt opførelsen af ejendomsprojekt til boligudlejning i Holstebro. Ved regnskabsårets afslutning er projektet delvist udlejet - det samlede færdige projekt forventes færdiggjort i starten af 2017.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 15. juni - 30. september

| | <u>Note</u> | 2015/16 <u>DKK</u> |
|--|-------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 491.286 |
| Distributionsomkostninger | | -1.006 |
| Administrationsomkostninger | | -161.171 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 11.110.920 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | <u>-134.264</u> |
| Resultat af primær drift | | 11.305.765 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>-327.554</u> |
| Resultat før skat | | 10.978.211 |
| Skat af årets resultat | 1 | <u>-2.415.206</u> |
| Årets resultat | | <u>8.563.005</u> |
| Der foreslås fordelt således: | | |
| Overført resultat | | <u>8.563.005</u> |
| | | <u>8.563.005</u> |

Balance pr. 30. september

Aktiver

| | Note | 2016 DKK |
|--|------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 28.800.000 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 15.827.501 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 44.627.501 |
| Anlægsaktiver | | 44.627.501 |
| | | |
| Likvide beholdninger | | 6.958 |
| Omsætningsaktiver | | 6.958 |
| Aktiver | | 44.634.459 |

Passiver

| | | |
|---|---|-------------------|
| Anpartskapital | | 50.000 |
| Overført resultat | | 8.913.005 |
| Egenkapital | 3 | 8.963.005 |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 4 | 2.415.206 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.415.206 |
| | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.857.753 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 4.857.753 |
| | | |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år | | 178.980 |
| Kreditinstitutter | | 23.682.339 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.579.716 |
| Anden gæld | | 1.957.460 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 28.398.495 |
| Gældsforpligtelser | | 33.256.248 |
| Passiver | | 44.634.459 |
| | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | |

Noter til årsrapporten

| | 2015/16 DKK |
|--|------------------|
| 1 Skat af årets resultat | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 |
| Regulering af udskudt skat | <u>2.415.206</u> |
| | <u>2.415.206</u> |

2 Materielle anlægsaktiver

Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 17.689.080.

Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver under udførelse uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 15.827.501.

3 Egenkapital

| | Anpartskapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|-------------------------------|----------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| Kontant stiftelse | 50.000 | 350.000 | 0 | 400.000 |
| Overkurs ved stiftelse | 0 | -350.000 | 350.000 | 0 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>8.563.005</u> | <u>8.563.005</u> |
| Egenkapital pr. 30. september | <u>50.000</u> | <u>0</u> | <u>8.913.005</u> | <u>8.963.005</u> |

4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 4.141.833 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 5.036.733, er der givet pant i grunde og bygninger matrikelnummer 24p.

Til sikkerhed for kreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebrev på i alt DKK 11.600.000, der giver pant i grunde og bygninger matrikelnummer 24t.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for KC Udlejning ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Da det er selskabets første regnskabsår er der ikke anført sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tilbageførslers 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring og afskrivninger.

Regnskabspraksis

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af reklame- og markedsføringsomkostninger m.v.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til udlejning mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt låneomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid udgør:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 5 - 5,5 %

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.