

KT Ejendomme Aars ApS

Stenildhøjdalen 83, 9600 Aars
CVR-nr. 36 95 27 25

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 31.12.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.17

Tonni Borg Andersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 14

Selskabet

KT Ejendomme Aars ApS
Karina og Tonni
Stenildhøjddalen 83
9600 Aars

Hjemsted: Vesthimmerland
CVR-nr.: 36 95 27 25
Stiftet: 1. juli 2015
Regnskabsår: 01.07 - 31.12
1. regnskabsår

Direktion

Tonni Borg Andersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jutlander Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 31.12.16 for KT Ejendomme Aars ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 30. maj 2017

Direktionen

Tonni Borg Andersen

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i KT Ejendomme Aars ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for KT Ejendomme Aars ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aars, den 30. maj 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Heino Pedersen
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i udlejningsejendomme til beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret regnskabsåret 01.07.15 - 31.12.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 8.651 pr. 31.12.16. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger vedrørende normaliseret driftsresultat og afkastkrav.

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet (beløb i t.DKK):

Afkastkrav	5,75%	6,00%	6,25%	6,50%	6,75%
Håndværkergade	843	808	775	746	718
Oustrupvej	2.799	2.683	2.575	2.476	2.384
Gravensgade	4.452	4.267	4.096	3.939	3.793
Ændring i resultat	648	310	0	-286	-552
Ændring i egenkapital	505	242	0	-223	-430

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 543.552. Balancen viser en egenkapital på DKK 772.903.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

	01.07.15
	31.12.16
	DKK
Bruttofortjeneste	384.157
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	711.400
Resultat af primær drift	1.095.557
Finansielle omkostninger	-398.696
Resultat før skat	696.861
Skat af årets resultat	-153.309
Årets resultat	543.552
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	543.552
I alt	543.552

AKTIVER		31.12.16
		DKK
Note		
	Investeringsejendomme	8.650.676
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.650.676
	Anlægsaktiver i alt	8.650.676
	Aktiver i alt	8.650.676
PASSIVER		
	Selskabskapital	50.000
	Overkurs ved emission	184.021
	Overført resultat	538.882
	Egenkapital i alt	772.903
	Hensættelser til udskudt skat	153.309
	Hensatte forpligtelser i alt	153.309
1	Gæld til realkreditinstitutter	4.357.625
1	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.383.006
1	Deposita	94.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.835.131
1	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	133.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	584.012
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	94.212
	Anden gæld	72.059
	Periodeafgrænsningsposter	6.050
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	889.333
	Gældsforpligtelser i alt	7.724.464
	Passiver i alt	8.650.676

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.15 - 31.12.16			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	184.021	0
Omkostninger ved kapitalændringer	0	0	-4.670
Forslag til resultatdisponering	0	0	543.552
Saldo pr. 31.12.16	50.000	184.021	538.882

1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	133.000	3.825.000	4.490.625	4.490.625
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	2.383.006	2.383.006
Deposita	0	0	94.500	94.500
I alt	133.000	3.825.000	6.968.131	6.968.131

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.752 er der givet pant i investeringsejendommene Håndværkergade, Gravensgade og Kældgårdvej, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.075.

Selskabet har udstedt 1 stk. ejerpantebrev på t.DKK 500, der giver pant i investeringsejendommen Oustrupvej 17, Aars med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.575. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til Jutlander Bank.

3. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.