

**KEN CONSTRUCT APS**  
**PETERSMINDEVEJ 8, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**  
**1. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. maj 2017

---

Kurt E. Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ken Construct ApS Petersmindevej 8 6000 Kolding
	CVR-nr.: 37 81 80 11 Stiftet: 13. juni 2016 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kurt Enevold Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Havneparken 3 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ken Construct ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. april 2017

Direktion:

---

Kurt Enevold Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ken Construct ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ken Construct ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for konklusion.

#### **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.

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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 konklusioner 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 ledelsen om blandt andet 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.

Kolding, den 23. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet aktiviteter er udlejning af forretnings og boliglokaler.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et resultat på niveau med resultatet for regnskabsåret 2016.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.675.540</b>
Af- og nedskrivninger.....		-816.193
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.859.347</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	3.374
Andre finansielle omkostninger.....		-1.211.292
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.651.429</b>
Skat af årets resultat.....	2	-470.384
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.181.045</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		2.181.045
<b>I ALT</b> .....		<b>2.181.045</b>



**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>
Grunde og bygninger.....		52.293.014
Inventar.....		63.716
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>52.356.730</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>52.356.730</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		678.129
Andre tilgodehavender.....		12.477
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>690.606</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>690.606</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>53.047.336</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>
Anpartskapital .....		50.000
Overkurs ved emission.....		16.262.593
Overført overskud.....		2.337.206
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>18.649.799</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.065.165
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.065.165</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.730.083
Banklån.....		3.138.000
Anden gæld.....		4.500.440
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>24.368.523</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.433.177
Gæld til pengeinstitutter.....		742.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.092
Selskabsskat.....		424.468
Anden gæld.....		2.331.362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.963.849</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>30.332.372</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>53.047.336</b>
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Koncernregnskab	8	
Medarbejderforhold	9	

NOTER

	2016	Note		
<b>Andre finansielle indtægter</b>		<b>1</b>		
Tilknyttede virksomheder.....	3.374			
	<b>3.374</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	424.468			
Regulering af udskudt skat.....	158.847			
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-112.931			
	<b>470.384</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>		
	Grunde og bygninger	Inventar		
Kostpris 1. januar 2016.....	51.552.220	72.819		
Tilgang.....	1.547.884	0		
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>53.100.104</b>	<b>72.819</b>		
Årets afskrivninger .....	807.090	9.103		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>807.090</b>	<b>9.103</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>52.293.014</b>	<b>63.716</b>		
<b>Egenkapital</b>		<b>4</b>		
	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	50.000	16.262.593	0	16.312.593
Andre reguleringer.....			156.161	156.161
Forslag til årets resultatdisponering.....			2.181.045	2.181.045
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>50.000</b>	<b>16.262.593</b>	<b>2.337.206</b>	<b>18.649.799</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	0	18.035.260	1.305.177	10.987.909
Banklån.....	0	4.266.000	1.128.000	686.000
Anden gæld.....	0	4.500.440	0	0
	<b>0</b>	<b>26.801.700</b>	<b>2.433.177</b>	<b>11.673.909</b>

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b> Ingen	6
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b> Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.  Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Strandvejen 8 Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.035 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 24.664 tkr.  Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 13.800 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 10.600 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld, medens ejerpantebreve på i alt 3.200 tkr. er i selskabets besiddelse.  Til sikkerhed for ejerforening er tinglyst byrder på 25 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.232 tkr.	7
<b>Koncernregnskab</b> Selskabet indgår i koncernregnskabet for Strandvejen 8, Holding ApS modervirksomheden, Strandvejen 8, 6000 Kolding, CVR-nummer 26 38 39 00.	8
<b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1	9

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ken Construct ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eskterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	33 år	50%
Inventar.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.