

# KKS Ejendomme ApS

Klostergården 5  
4400 Kalundborg

Årsrapport  
19. september 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2017**

---

**Henrik Andreasen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KKS Ejendomme ApS Klostergården 5 4400 Kalundborg
	CVR-nr: 38017594 Regnskabsår: 19/09/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank Kongens Nytorv 30 1050 København K.
<b>Revisor</b>	REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET REVISIONSAPS Nytov 8 4200 Slagelse DK Danmark CVR-nr: 21696382 P-enhed: 1005132190

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. september – 31. december 2016 for **KKS Ejendomme ApS**.

Årsrapporten er aflagt 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 19. september – 31. december 2016.

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

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet opfylder fortsat betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 22/05/2017

**Direktion**

Henrik Andreasen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i KKS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KKS Ejendomme ApS for regnskabsåret 19. september – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 den 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.

Kalundborg, 22/05/2017

Flemming Stahl  
registreret revisor  
REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAPS  
CVR: 21696382

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed inden for udlejning af erhvervsejendomme og produktionsapparat.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret er forløbet i henhold til ledelsens forventninger.

Resultatet for 2016 er et overskud efter skat på 16 tkr., hvilket resultat ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Der forventes et tilsvarende resultat for regnskabsåret 2017.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Sammenligningstal forefindes ikke, da selskabet aflægger årsregnskab for første gang. Regnskabsperioden omfatter 4 mdr.

## Generelt

### 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.

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.

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

### Bruttoresultat:

Direktionen har valgt at udeholde oplysninger om nettoomsætningen iflg. § 32 i årsregnskabsloven. Bruttofortjeneste udgør et sammendrag af posterne nettoomsætning, eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Indtægtskriterier:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter rente- og låneomkostninger.

### Skat af årets resultat:

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.

## Balance

### Immaterielle anlægsaktiver:

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

### Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstider	Restværdier
Bygninger	50 år	10-15%
Driftsmateriel og inventar	5 år	0-15%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### Tilgodehavender:

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

### Selskabsskat og udskudt skat:

KKS Danmark Holding ApS hæfter som administrationsselskab for sambeskattede dattervirksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle forpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskatter.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som Tilgodehavende selskabsskat eller Skyldig selskabsskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 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, således af forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Langfristet gæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 19. sep 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>76.152</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-31.025
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>45.127</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-25.000
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>20.127</b>
Skat af årets resultat .....	2	-4.214
<b>Årets resultat</b> .....		<b>15.913</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		15.913
<b>I alt</b> .....		<b>15.913</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.
Erhvervede lignende rettigheder .....		196.600
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>196.600</b>
Grunde og bygninger .....		1.750.670
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		1.305.900
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>3.056.570</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.253.170</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		33.334
Tilgodehavende skat .....		82.786
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>116.120</b>
Likvide beholdninger .....		49.447
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>165.567</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.418.737</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000
Overført resultat .....		15.913
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>65.913</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		87.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>87.000</b>
Kreditinstitutter i øvrigt .....		750.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		1.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.750.000</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.496.337
Skyldig selskabsskat .....		0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		19.487
Periodeafgrænsningsposter .....		0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.515.824</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.265.824</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.418.737</b>

# Egenkapitalopgørelse 19. sep 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	0	50.000
Årets resultat .....	0	15.913	15.913
Egenkapital, ultimo .....	50.000	15.913	65.913

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.000	0
Andre finansielle omkostninger	15.000	0
	<u>25.000</u>	<u>0</u>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets aktuelle skat	-82.786	0
Regulering af udskudt skat	87.000	0
	<u>4.214</u>	<u>0</u>

## 3. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	<b>Rettigheder</b>
	<b>kr.</b>
Årets tilgang	<u>200.000</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2016</b>	<b><u>200.000</u></b>
Årets af- og nedskrivninger	<u>3.400</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>3.400</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016</b>	<b><u>196.600</u></b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Årets tilgang	1.758.170	1.326.025
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2016</b>	<b>1.758.170</b>	<b>1.326.025</b>
Årets af- og nedskrivninger	7.500	20.125
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2016</b>	<b>7.500</b>	<b>20.125</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016</b>	<b>1.750.670</b>	<b>1.305.900</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Samlet gæld ultimo 2016 kr.	Afdrag 2017 kr.	Afdrag 2-5 år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	0	0	1.000.000
Kreditinstitutter iøvrigt	750.000	0	0	750.000
	<b>1.750.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.750.000</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.