

K&C Ejendomme ApS

Funderholmevej 30

8600 Silkeborg

CVR-nr. 38440284

Årsrapport 2017

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. maj 2018

Peter Overgaard Kristensen
Dirigent



K&C Ejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



K&C Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. februar 2017 - 31. december 2017 for K&C Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. februar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 12. april 2018

Direktion

Peter Overgaard Kristensen
Direktør

Thomas Kunø Christensen
Direktør



K&C Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K&C Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K&C Ejendomme ApS for regnskabsåret 22. februar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 opstilling 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.

Silkeborg, den 12. april 2018

AKTIV REVISION Silkeborg

Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen

Registreret revisor

mne2903



K&C Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K&C Ejendomme ApS Funderholmevej 30 8600 Silkeborg
CVR-nr.	38440284
Stiftelsesdato	22. februar 2017
Regnskabsår	22. februar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Peter Overgaard Kristensen, Direktør Thomas Kunø Christensen, Direktør
Revisor	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg CVR-nr.: 14788107
Advokat	Brockstedt Kaalund Advokatpartnerskab Godthåbsvej 4 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Vestergade 8-10 8600 Silkeborg



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 22. februar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 17.876, selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 2.136.975 og en egenkapital på kr. 67.876.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K&C Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2017 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	50%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



K&C Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		54.807
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.024
Driftsresultat		42.783
Finansielle omkostninger		-16.383
Resultat før skat		26.400
Skat af årets resultat		-8.524
Årets resultat		17.876
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		17.876
Resultatdisponering		17.876



K&C Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		2.072.822
Materielle anlægsaktiver		<u>2.072.822</u>
Anlægsaktiver		<u>2.072.822</u>
Likvide beholdninger		<u>64.153</u>
Omsætningsaktiver		<u>64.153</u>
Aktiver		<u>2.136.975</u>



K&C Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital	1	50.000
Overført resultat	2	17.876
Egenkapital		67.876
Gæld til kreditinstitutter		1.332.117
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		620.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.952.117
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		49.186
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.830
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	4	45.124
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		15.842
Kortfristede gældsforpligtelser		116.982
Gældsforpligtelser		2.069.099
Passiver		2.136.975
Eventualforpligtelser	5	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6	

Noter

2017

1. Virksomhedskapital

Saldo primo	50.000
Årets tilgang	0
Saldo ultimo	50.000

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

2. Overført resultat

Årets tilgang	17.876
Saldo ultimo	17.876

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.332.117	49.186	1.134.910
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	620.000	0	620.000
	1.952.117	49.186	1.754.910

4. Anden gæld

Selskabsskat	8.524
Anden gæld	36.600
	45.124

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 1.412.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 2.072.822.