

KNS Ejendomme ApS
CVR-nr. 27036813

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.01.2015

Dirigent

Navn: Søren Ellerbæk

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013/14	8
Balance pr. 30.09.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KNS Ejendomme ApS
Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 27036813

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2013 - 30.09.2014

Bestyrelse

Carsten Steen Jensen
Svend Erik Ankersø
Flemming Hallen
Jens Chr. Ehmsen
Henning Nielsen

Direktion

Kurt Vestergaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 for KNS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10.12.2014

Direktion

Kurt Vestergaard

Bestyrelse

Carsten Steen Jensen

Svend Erik Ankersø

Flemming Hallen

Jens Chr. Ehmsen

Henning Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KNS Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KNS Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Esbjerg, den 10.12.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dorte Larsen
statsautoriseret revisor

Jesper Smedegaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af ejendomme, primært centralt beliggende boligudlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Direktionen vurderer, at driftsresultatet i 2013/14 har været tilfredsstillende. Årets resultat udgør et overskud på 4 t.kr. mod 52 t.kr. i 2012/13.

Værdien af selskabets ejendom er fastholdt på 3.400 t.kr. Afkastkravet er uændret fastsat til 6%. Der har været ledige lejemål i perioden. På balancedagen var der 2 ledige lejemål, hvoraf det ene er genudlejet pr. 15.10.2014. Det andet er et erhvervslejemål, der søges ændret til beboelse.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendommenes drift, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Bruttofortjeneste		76.634	49.782
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(37.000)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>10.111</u>	<u>10.984</u>
Driftsresultat		49.745	60.766
Andre finansielle indtægter		0	41
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(41.303)</u>	<u>(42.560)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		8.442	18.247
Skat af ordinært resultat	2	<u>(4.750)</u>	<u>33.578</u>
Årets resultat		<u>3.692</u>	<u>51.825</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.692</u>	<u>51.825</u>
		<u>3.692</u>	<u>51.825</u>

Balance pr. 30.09.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Investerings ejendomme		<u>3.400.000</u>	<u>3.400.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.400.000</u>	<u>3.400.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>3.400.000</u>	 <u>3.400.000</u>
 Andre tilgodehavender		9.995	10.322
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.016</u>	<u>15.869</u>
Tilgodehavender		<u>25.011</u>	<u>26.191</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>25.011</u>	 <u>26.191</u>
 Aktiver		 <u><u>3.425.011</u></u>	 <u><u>3.426.191</u></u>

Balance pr. 30.09.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.183.387</u>	<u>1.179.695</u>
Egenkapital		<u>1.308.387</u>	<u>1.304.695</u>
Udskudt skat	5	<u>258.000</u>	<u>260.500</u>
Hensatte forpligtelser		<u>258.000</u>	<u>260.500</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.359.111	1.450.270
Anden gæld		<u>36.000</u>	<u>52.200</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.395.111</u>	<u>1.502.470</u>
Gæld til realkreditinstitutter		85.029	83.779
Bankgæld		21.520	738
Gæld til tilknyttede virksomheder		311.778	241.148
Skyldig selskabsskat		7.250	1.682
Anden gæld		<u>37.936</u>	<u>31.179</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>463.513</u>	<u>358.526</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.858.624</u>	<u>1.860.996</u>
Passiver		<u>3.425.011</u>	<u>3.426.191</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.179.695	1.304.695
Årets resultat	0	3.692	3.692
Egenkapital ultimo	125.000	1.183.387	1.308.387

Noter

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.948	7.796
Renteomkostninger i øvrigt	31.309	33.884
Øvrige finansielle omkostninger	1.046	880
	41.303	42.560
	2013/14 kr.	2012/13 kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	7.250	1.682
Ændring af udskudt skat	(5.200)	2.940
Effekt af ændrede skattesatser	2.700	(38.200)
	4.750	(33.578)
		Investerings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.362.539
Tilgange		37.000
Kostpris ultimo		2.399.539
Opskrivninger primo		1.037.461
Årets opskrivninger		(37.000)
Opskrivninger ultimo		1.000.461
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.400.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6% pr. 30.09.2014 (6% pr. 30.09.2013). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 266 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
4. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	25	5.000,00	125.000
	25		125.000

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	270.000	280.062
Gældsforpligtelser	(15.000)	(19.562)
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	3.000	0
	258.000	260.500

	Restgæld efter 5 år 2013/14 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	1.012.139
	1.012.139

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med O. & J. Holding A/S som administrationsselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 3.400 t.kr.