

# **KBJ EJENDOMME ApS**

Bagsværdvej 195  
2880 Bagsværd

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**04/05/2017**

---

**Kenneth Birger Jensen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

|  |   |
|--|---|
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport ..... | 5 |
|--|---|

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 13 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

KBJ EJENDOMME ApS  
Bagsværdvej 195  
2880 Bagsværd

CVR-nr: 12512236  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

REVISIONSFIRMAET ZINNSGADE 7 APS  
Zinnsgade 7  
2100 København Ø  
DK Danmark  
CVR-nr: 83005815  
P-enhed: 1002661120

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for KBJ EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det foreslås, at revisionen af selskabets årsregnskaber for de kommende år fravælges. Under henvisning til Årsregnskabslovens § 9, stk 4 erklære ledelsen, at selskabet opfylder betingelserne herfor.

Revision af selskabets årsregnskab er fravalgt for det kommende år.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gladsaxe, den 30/03/2017

## **Direktion**

Kenneth Birger Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i KBJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KBJ Ejendomme ApS for året 1. januar - 31. december 2016 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 etiske 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.

København, 30/03/2017

Gregers Holm-Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
REVISIONSFIRMAET ZINNSGADE 7 APS  
CVR: 83005815

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed ved udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har ikke været påvirket af udsædvanlige forhold.

Selskabets aktivitetsniveau har været i overensstemmelse med det forventede.

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2017.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, således at nettoomsætningen omfatter årets omsætning på afsluttede projekter.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter og - omkostninger

Andre driftsindtægter og - omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Med hensyn til værdiansættelsen af selskabets ejendomme henvises til revisors påtegning.

Øvrige materielle anlægsaktiver er indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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:

Goodwill 7 år  
Driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 14 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle anlægsaktiver

Posten består af det 100% ejede selskab Wonder Invest ApS, cvr-nr: 30546598 der er værdiansat med udgangspunkt i kostpris, værdien er nedskrevet til kr. 1

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer samt hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer består af børsnoterede aktier der værdiansat til kursværdi.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettoaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er valgt optaget til nominel restgæld efter undtagelsesbekendtgørelsen.

Eventuelle nye optagelser vil efterfølgende blive indregnet 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationsgæld svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

|   | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning .....  |      | 5.335.418        | 6.010.038        |
| Ejendomsomkostninger .....  |      | -670.674         | -454.624         |
| Administrationsomkostninger .....                                       |      | -548.378         | -473.262         |
| <b>Bruttoresultat .....</b>   |      | <b>4.116.366</b> | <b>5.082.152</b> |
| Personaleomkostninger .....   | 1    | -240.000         | -240.000         |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... |      | 1.025.500        | 0                |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                           |      | <b>4.901.866</b> | <b>4.842.152</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                                       |      | 0                | 0                |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                   |      | -2.134.271       | -2.373.632       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                 |      | <b>2.767.595</b> | <b>2.468.520</b> |
| Skat af årets resultat .....  | 2    | -585.000         | -510.000         |
| <b>Årets resultat .....</b>   |      | <b>2.182.595</b> | <b>1.958.520</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                  |                  |
| Overført resultat .....   |      | 2.182.595        | 1.958.520        |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>2.182.595</b> | <b>1.958.520</b> |

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

|  | Note     | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b> .....    |          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Grunde og bygninger .....                        |          | 70.310.025        | 73.310.025        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> .....      | <b>3</b> | <b>70.310.025</b> | <b>73.310.025</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....   |          | 1                 | 1                 |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> .....     |          | <b>1</b>          | <b>1</b>          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b> .....                 |          | <b>70.310.026</b> | <b>73.310.026</b> |
| <b>Varebeholdninger i alt</b> .....              |          |                   | <b>0</b>          |
| Andre tilgodehavender .....                      |          | 2.234.677         | 2.737.836         |
| Periodeafgrænsningsposter .....                  |          | 416.217           | 898.690           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b> .....               |          | <b>2.650.894</b>  | <b>3.636.526</b>  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....        |          | 0                 | 0                 |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b> ..... |          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Likvide beholdninger .....                       |          | 41.157            | 22.372            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....             |          | <b>2.692.051</b>  | <b>3.658.898</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b> .....                       |          | <b>73.002.077</b> | <b>76.968.924</b> |

# Balance 31. december 2016

## Passiver

|  | Note | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....   |      | 125.000           | 125.000           |
| Andre reserver .....   |      | 0                 | 0                 |
| Overført resultat .....  |      | 12.747.803        | 10.565.208        |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |      | <b>12.872.803</b> | <b>10.690.208</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....   |      | 1.565.000         | 980.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>1.565.000</b>  | <b>980.000</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |      | 36.293.000        | 37.129.222        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>36.293.000</b> | <b>37.129.222</b> |
| Gæld til banker .....  |      | 19.343.202        | 24.245.462        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....  |      | 2.002.187         | 2.316.470         |
| Skyldig selskabsskat .....   |      | 0                 | 0                 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |      | 683.164           | 1.604.669         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....  |      | 242.721           | 2.893             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>22.271.274</b> | <b>28.998.716</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>58.564.274</b> | <b>65.298.716</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |      | <b>73.002.077</b> | <b>76.968.924</b> |

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

|                                       | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Løn og gager                          | 240.000        | 240.000        |
| Pensionsbidrag                        | 0              | 0              |
| Andre omkostninger til social sikring | 0              | 0              |
|                                       | <b>240.000</b> | <b>240.000</b> |

## 2. Skat af årets resultat

|                                    | <b>2016</b>     | <b>2015</b>     |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                    | <b>kr.</b>      | <b>kr.</b>      |
| Aktuel skat                        | 0               | 0               |
| Ændring af udskudt skat            | -585.000        | -510.000        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0               | 0               |
|                                    | <b>-585.000</b> | <b>-510.000</b> |

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Grunde og<br/>bygninger<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 77.296.945                             |
| Tilgang                             | 0                                      |
| Afgang                              | -4.980.635                             |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>72.316.310</b>                      |
| Opskrivninger primo                 | 0                                      |
| Årets opskrivning                   | -0                                     |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>0</b>                               |
| Af- og nedskrivning primo           | -3.986.920                             |
| Årets afskrivning                   | -0                                     |
| Tilbageførsel ved afgang            | 1.980.635                              |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <b>-2.006.285</b>                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>70.310.025</b>                      |

Gevinst ved afhændelse af Tempovej kr. 1.025.500 er indtægtsført under afskrivninger i resultatopgørelsen.

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har stillet sikkerhed i sine anlægsaktiver for prioritetsgæld og bankgæld  
Der påhviler ikke herudover selskabet kautions-, garanti-, eller eventualforpligtelser.

### 5. Oplysning om ejerskab

#### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Betina Susanne Thorsen  
Bagsværdvej 195 A  
2880 Bagsværd