



K.B. 53 ApS

Norgesgade 54
6700 Esbjerg
CVR-nr. 17190946

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.09.2020

Kim Færgemann
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K.B. 53 ApS

Norgesgade 54

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 17190946

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Kim Færgemann

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K.B. 53 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16.09.2020

Direktion

Kim Færgemann

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K.B. 53 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.B. 53 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 16.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jes Rotbøl Primdahl

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42811

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2019 blev et overskud 148 t.kr., hvilket er tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		125.256	171.947
Andre finansielle indtægter		116.962	16.602
Andre finansielle omkostninger	1	(50.864)	(113.829)
Resultat før skat		191.354	74.720
Skat af årets resultat	2	(43.349)	(17.082)
Årets resultat		148.005	57.638
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		55.300	108.000
Overført resultat		92.705	(50.362)
Resultatdisponering		148.005	57.638

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		4.500.000	4.500.000
Materielle aktiver	3	4.500.000	4.500.000
Anlægsaktiver		4.500.000	4.500.000
Andre tilgodehavender		578	578
Tilgodehavende selskabsskat		0	16.106
Tilgodehavender		578	16.684
Andre værdipapirer og kapitalandele		632.496	564.791
Værdipapirer og kapitalandele		632.496	564.791
Likvide beholdninger		543.523	539.569
Omsætningsaktiver		1.176.597	1.121.044
Aktiver		5.676.597	5.621.044

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		100.000	200.000
Overført overskud eller underskud		1.758.546	3.331.840
Forslag til udbytte for regnskabsåret		55.300	108.000
Egenkapital		1.913.846	3.639.840
Udskudt skat		686.000	684.650
Hensatte forpligtelser		686.000	684.650
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.168.558
Langfristede gældsforpligtelser	4	0	1.168.558
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.168.558	0
Bankgæld		1.767.021	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		61.624	58.128
Skyldig selskabsskat		14.748	0
Anden gæld	5	64.800	69.868
Kortfristede gældsforpligtelser		3.076.751	127.996
Gældsforpligtelser		3.076.751	1.296.554
Passiver		5.676.597	5.621.044
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	904.444	108.000	1.212.444
Ændring i regnskabspraksis	0	2.427.397	0	2.427.397
Korrigeret egenkapital primo	200.000	3.331.841	108.000	3.639.841
Kapitalnedsættelse	(100.000)	(1.666.000)	0	(1.766.000)
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(108.000)	(108.000)
Årets resultat	0	92.705	55.300	148.005
Egenkapital ultimo	100.000	1.758.546	55.300	1.913.846

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	15.292	15.853
Dagsværdireguleringer	29.768	93.006
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	0	41
Øvrige finansielle omkostninger	5.804	4.929
	50.864	113.829

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	41.991	16.332
Ændring af udskudt skat	1.350	0
Regulering vedrørende tidligere år	8	750
	43.349	17.082

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.665.796
Kostpris ultimo	1.665.796
Dagsværdireguleringer primo	2.834.204
Dagsværdireguleringer ultimo	2.834.204
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.500.000

Selskabets investeringsejendom er en ejendom med bolig- og erhvervslejemål på 494 m² beliggende Kronprinsensgade 53, 6700 Esbjerg. Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 75% udlejet pr. 31.12.2019 på lejekontrakter med forskellig varighed. Alle lejemål forventes fuldt udlejet i løbet af 2020.

Det normaliserede forventende driftsafkast udgør 230 t.kr.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5% pr. 31.12.2019 (5% pr. 31.12.2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-pont vil reducere dagsværdien med 400 t.kr., mens en reducere af afkastkravet med 0,5%-pont vil forøge dagsværdien med 530 t.kr.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.168.558
	1.168.558

5 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Anden gæld i øvrigt	64.800	69.868
	64.800	69.868

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Pantet omfatter herudover installationer, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 4.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er bortset fra nedenstående praksisændring aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investeringsjendomme målt til kostpris med fradrag af afskrivninger. Ændringen er begrundet med, at måling til dagsværdi giver et mere retvisende billede af ejendommens værdi.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat med 16 t.kr. Ejendommens værdi blev pr. 01.01.2019 øget med 3.112 t.kr., og udskudt skat med 685 t.kr. Egenkapitalen pr. 01.01.2019 er øget med 2.427 t.kr. Effekten af praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen jf. egenkapitalopgørelsen på side 10.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, driftsomkostninger og eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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