

**KBY Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 20772905**

**Norvangen 3D**

**4220 Korsør**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: John Milvertz

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

KBY Ejendomme ApS

Norvangen 3D

4220 Korsør

CVR-nr.: 20772905

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

John Milvertz

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

## **Ledelsespåtegning**

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for KBY Ejendomme 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 16.06.2016

### **Direktion**

John Milvertz

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i KBY Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KBY Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvisse til ledelsens omtale i note 2 af de forhold, som giver anledning til usikkerhed omkring målingen af selskabets projektejendomme. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering af målingen af selskabets projektejendomme.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Slagelse, den 16.06.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er opførelse og salg af ejendomme samt investeringsvirksomhed i øvrigt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift for 2015 er fortsat præget af, at der endnu ikke er sket udvikling og salg af selskabets byggeprojekt ved Stillinge Strand. Der foreligger godkendt lokalplan for opførelse af feriehus på grunden, men grundet de nuværende betingelser for salg er projektet udskudt. Det er fortsat ledelsens forventning at gennemføre projektet sammen med investorer. Ledelsen har på baggrund af ovennævnte valgt at nedskrive projektet med 2 mio. kr. I regnskabsåret har selskabet som forventet ikke solgt nogen af selskabets rækkehuse. Disse udlejes i stedet på markedsvilkår og forventes afhændet, i takt med at de fraflyttes. Der forventes ikke at ske salg af rækkehuse i 2016.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af projektejendommene er behæftet med usikkerhed som følge af de nuværende økonomiske vilkår for ejendomsmarkedet. Selskabet har ikke til hensigt at fortsætte som udvikler af ejendommen ved Stillinge Strand alene, hvorfor der arbejdes på forskellige alternative projekter. Med baggrund heri samt tilkendegivelser om prisniveauet for ejendommene er det ledelsens vurdering, at den bogførte værdi på ejendommene er realistisk.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten, udover ovenstående beskrivelse af kapitalforhøjelse i nyt år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet 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 produktionsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for lejeperioden. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning. I produktionsomkostninger indgår omkostninger til drift, vedligeholdelse mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger samt nedskrivninger af tilgodehavender.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld, 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 Skrænten Holding ApS og alle moderselskabets danske 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 ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, og værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Årligt foretages en individuel måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år samt en ejendomsspecifik afkastprocent.

Afkastprocenten fastsættes individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i den effektive rente på 10-årige statsobligationer med tillæg af individuelle afkastprocenter.

De anvendte afkastprocenter pr. 31.12.2015 varierer fra 5,75% til 8,15%.

## Anvendt regnskabspraksis

Anskaffessummen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af købsomkostninger samt årets forbedringer. Ved større renoveringsarbejder indregnes en forholdsmæssig andel af ejendommens driftsomkostninger og finansielle omkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>456.662</b>	<b>571</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.000.000)	0
Administrationsomkostninger		<u>(168.983)</u>	<u>(270)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.712.321)</b>	<b>301</b>
Andre finansielle indtægter		27.178	33
Andre finansielle omkostninger		<u>(160.276)</u>	<u>(702)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(2.845.419)</b>	<b>(368)</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(27.632)</u>	<u>91</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(2.873.051)</u></b>	<b><u>(277)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(60)
Overført resultat		<u>(2.873.051)</u>	<u>(217)</u>
		<b><u>(2.873.051)</u></b>	<b><u>(277)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		13.834.842	16.835
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>13.834.842</u>	<u>16.835</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>13.834.842</u>	 <u>16.835</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		72.709	21
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		984.660	720
Andre tilgodehavender		17.409	7
Periodeafgrænsningsposter		0	6
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.074.778</u>	<u>754</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>0</u>	 <u>12</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>1.074.778</u>	 <u>766</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>14.909.620</u>	 <u>17.601</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	135.000	135
Overført overskud eller underskud		6.049.333	8.923
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.184.333</u></b>	<b><u>9.058</u></b>
Udskudt skat	4	248.707	165
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>248.707</u></b>	<b><u>165</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.143.155	3.196
Bankgæld		4.721.251	4.777
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>7.864.406</u></b>	<b><u>7.973</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	116.756	63
Bankgæld		24.276	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.659	17
Anden gæld		450.483	325
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>612.174</u></b>	<b><u>405</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.476.580</u></b>	<b><u>8.378</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.909.620</u></b>	<b><u>17.601</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	135.000	8.922.384	9.057.384
Årets resultat	0	(2.873.051)	(2.873.051)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>135.000</b>	<b>6.049.333</b>	<b>6.184.333</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	34.008	(87)
Regulering vedrørende tidligere år	<u>(6.376)</u>	<u>(4)</u>
	<u><b>27.632</b></u>	<u><b>(91)</b></u>
		<u><b>Investerings-</b></u> <u><b>ejendomme</b></u> <u><b>kr.</b></u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>13.222.469</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>13.222.469</b></u>
Opskrivninger primo		<u>3.612.373</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>3.612.373</b></u>
Årets nedskrivninger		<u>(3.000.000)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u><b>(3.000.000)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>13.834.842</b></u>

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er behæftet med usikkerhed som følge af de nuværende økonomiske vilkår for ejendomsmarkedet. Selskabet har ikke til hensigt at fortsætte som udvikler af selskabets byggeprojekt ved Stillinge Strand alene, hvorfor der arbejdes på forskellige alternative projekter. Med baggrund heri samt tilkendegivelser om prisniveauet for ejendommene er det ledelsens vurdering, at den bogførte værdi på ejendommene er realistisk.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	135	1.000,00	135.000
	<u>135</u>		<u>135.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	135.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	10.000	0	0	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	794.722	795
Gældsforpligtelser	(37.013)	(41)
Fremførbare skattemæssige underskud	(509.002)	(589)
	<u>248.707</u>	<u>165</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	63	65.007	3.143.155	2.592.238
Bankgæld	0	51.749	4.721.251	3.847.680
	<u>63</u>	<u>116.756</u>	<u>7.864.406</u>	<u>6.439.918</u>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Skrænten Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.



## Noter

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. 4.773 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 13.835 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeninger mv. er udstedt pantebreve nom 35 t.kr. i selskabets ejendomme.