

KB Ejendomme A/S

Horsensvej 91, Tebstrup, 8660 Skanderborg

CVR-nr. 21 11 21 78

Årsrapport

1. maj 2017 - 30. april 2018



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. oktober 2018.

Kurt Basse
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for KB Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 8. oktober 2018

Direktion

Kurt Basse

Bestyrelse

Susanne Nygaard

Kurt Basse

Didde Nygård Basse

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KB Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KB Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på, at selskabet har tabt selskabskapitalen. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der har været forhandlinger med selskabets pengeinstitut om en akkordordning. Der er efter regnskabsårets udløb indgået en aftale med selskabets pengeinstitut, som indebærer en eftergivelse af gammel gæld, hvorefter selskabets egenkapital retableres. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Viborg, den 8. oktober 2018

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30145

Selskabsoplysninger

Selskabet	KB Ejendomme A/S Horsensvej 91 Tebstrup 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 21 11 21 78
	Stiftet: 17. juni 1998
	Hjemsted: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. maj 2017 - 30. april 2018
Bestyrelse	Susanne Nygaard Kurt Basse Didde Nygård Basse
Direktion	Kurt Basse
Revision	Ullits & Winther Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Agerlandsvej 1 8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er ejerskab og udlejning af ejendomme og driftsmidler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018, udviser et resultat på 453.317 kr. mod -493.435 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på -5.663.554 kr. Resultatet er påvirket af modtaget forsikringserstatning fra brand i en af selskabets ejendomme. Ejendommen vil ikke blive genopført.

Der har været forhandlinger med selskabets bankforbindelse om en akkordordning. Forhandlingerne er afsluttet efter regnskabsårets udløb og indebærer en eftergivelse af gammel bankgæld. Der forventes tillige et overskud for regnskabsåret 2018/19, og disse forhold vil tilsammen medføre, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften, ligesom selskabskapitalen retableres. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke herudover indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KB Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er oopkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes direkte på selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettoskatteaktiver 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	1.055.297	358.770
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-278.854	-461.690
Andre driftsomkostninger	0	-22.070
Resultat før finansielle poster	776.443	-124.990
Finansielle indtægter	4.394	8.420
2 Finansielle omkostninger	-82.286	-505.865
Resultat før skat	698.551	-622.435
3 Skat af årets resultat	-245.234	129.000
Årets resultat	453.317	-493.435
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	453.317	0
Disponeret fra overført resultat	0	-493.435
Disponeret i alt	453.317	-493.435

Balance 30. april

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	2.236.291	4.423.715
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.236.291</u>	<u>4.423.715</u>
Andre tilgodehavender	26.650	67.099
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>26.650</u>	<u>67.099</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.262.941</u>	<u>4.490.814</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.081	7.107
Udskudte skatteaktiver	30.000	129.000
Andre tilgodehavender	2.594.454	83.346
Periodeafgrænsningsposter	22.069	20.820
Tilgodehavender i alt	<u>2.650.604</u>	<u>240.273</u>
Likvide beholdninger	42.945	45
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.693.549</u>	<u>240.318</u>
Aktiver i alt	<u>4.956.490</u>	<u>4.731.132</u>

Balance 30. april

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	-6.163.554	-6.616.871
Egenkapital i alt	-5.663.554	-6.116.871
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.009.516	1.145.160
Gæld til tilknyttede virksomheder	687.573	686.326
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.817.902	1.817.902
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.514.991	3.649.388
7 Gældsforpligtelser	136.000	136.000
Gæld til pengeinstitutter	6.689.119	6.835.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	96.817
Selskabsskat	146.234	0
Anden gæld	103.700	130.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.105.053	7.198.615
Gældsforpligtelser i alt	10.620.044	10.848.003
Passiver i alt	4.956.490	4.731.132

1 Væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har været forhandlinger med selskabets bankforbindelse om en akkordordning. Forhandlingerne er afsluttet efter regnskabsårets udløb og indebærer en eftergivelse af gammel bankgæld. Der forventes tillige et overskud for regnskabsåret 2018/19, og disse forhold vil tilsammen medføre, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften, ligesom selskabskapitalen retableres. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	29.906	62.095
Andre finansielle omkostninger	<u>52.380</u>	<u>443.770</u>
	<u>82.286</u>	<u>505.865</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	146.234	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>99.000</u>	<u>-129.000</u>
	<u>245.234</u>	<u>-129.000</u>
4. Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		10.631.966
Afgang		<u>-2.949.658</u>
Kostpris ultimo		<u>7.682.308</u>
Af- og nedskrivninger primo		6.208.251
Årets afskrivninger		278.855
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-1.041.089</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>5.446.017</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>2.236.291</u>

Noter

	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>		
5. Reserve for opskrivninger				
Korrektion af opskrivninger primo	0	150.640		
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-150.640		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	-6.616.871	-5.972.796		
Årets overførte overskud eller underskud	453.317	-493.435		
Opskrivninger primo overført til reserve for opskrivninger	0	-150.640		
	<u>-6.163.554</u>	<u>-6.616.871</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	136.000	469.000	1.145.516	1.281.160
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	1.817.902	1.817.902
	<u>136.000</u>	<u>469.000</u>	<u>2.963.418</u>	<u>3.099.062</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.146 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 2.236 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 6.689 tkr., er der deponeret ejerpantebrev på nominelt 1.200 tkr., som har pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 2.236 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 6.689 tkr., er der deponeret ejerpantebreve på nominelt 4.000 tkr., som har pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 1.344 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 6.689 tkr., er der stillet sikkerhed i andre tilgodehavender og bankindestående der pr. 30. april 2018 samlet udgør 70 tkr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søsterselskabet, Vega ApS' mellemværende med pengeinstitut. Mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 30. april 2018 i alt 196 tkr.

Selskabet hæfter solidarisk for I/S Jyske Ejendomme VIII' gældsforpligtelser. Det er usikkert om der er et eventuelt krav, men der er ikke fremsendt noget krav til selskabet og der er derfor ikke indregnet en forpligtelse i årsrapporten.