

KB EJENDOMME A/S

Horsensvej 91

8660 Skanderborg

CVR-nummer 21112178

Årsrapport

1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. oktober 2019

Ole Møller Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

KB EJENDOMME A/S
Horsensvej 91
8660 Skanderborg

E-mail:	kurt@vega-as.dk
Hjemstedskommune:	Skanderborg
CVR-nummer:	21112178
Regnskabsperiode:	1. maj 2018 - 30. april 2019

Bestyrelse

Ole Møller Jespersen
Kurt Basse

Direktion

Kurt Basse

Pengeinstitut

Vestjysk Bank, Århus Afd.

Revisor

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2018 - 30. april 2019 for KB EJENDOMME A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, 11. oktober 2019

Direktionen:

Kurt Basse

Bestyrelsen:

Ole Møller Jespersen
Formand

Kurt Basse

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i KB EJENDOMME A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KB EJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på ledelsens omtale i note 3, hvori forudsætninger for going concern er beskrevet. Selskabet har efter regnskabs årets udløb opnået gældseftergivelse af selskabets gæld til kreditinstitutter. Som følge af gældseftergivelsen er det ikke muligt for selskabet at opnå ny kredit i den nuværende bankforbindelse. Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke fået indgået en aftale med en ny bankforbindelse. Selskabet er derfor afhængig af, at driften kan genere tilstrækkelig likviditet til at servicere de løbende forpligtelser indtil de får indgået aftale med en ny bankforbindelse. Selskabet forventer et positivt resultat før af- og nedskrivninger i 2019/20. Disse forhold tilsammen medfører, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 væsentlig 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.

Åbyhøj, 11. oktober 2019

Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Line Bundgaard

Partner, statsautoriseret revisor

mne41285

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ejerskab og udlejning af ejendomme og driftsmidler.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Resultatopgørelsen for 2018/19 udviser et resultat på DKK -415.754 mod DKK 453.317 sidste år. 2017/18 er påvirket af en modtaget forsikringserstatning fra brand i en af selskabets ejendomme. Ejendommen bliver ikke genopført.

Resultatet i 2018/19 er påvirket af høje omkostninger til ekstern bistand i forbindelse med forhandlinger med selskabets bankforbindelse om en akkordordning. Forhandlingerne er afsluttet og indebærer, at bankgæld DKK 3.960.061 er eftergivet i august 2019. Selskabet forventer et positivt resultat før af- og nedskrivninger i 2019/20.

Disse forhold tilsammen medfører, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indtruffet følgende begivenhed, som har væsentlig betydning for vurderingen af selskabets forhold:

- Eftergivelse af bankgæld på DKK 3.960.061

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Perioden 1. maj - 30. april		
	Bruttofortjeneste	-80.501	1.055
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-268.054	-279
	Resultat før finansielle poster	-348.555	776
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-37.199	-78
	Resultat før skat	-385.754	699
1	Skat af årets resultat	-30.000	-245
	Årets resultat	-415.754	453
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-415.754	453
	Resultatdisponering i alt	-415.754	453

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. april		
	Grunde og bygninger	1.968.238	2.236
	Materielle anlægsaktiver	1.968.238	2.236
	Andre tilgodehavender	0	27
	Finansielle anlægsaktiver	0	27
	Anlægsaktiver i alt	1.968.238	2.263
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	51.000	2.591
	Udskudte skatteaktiver	0	30
	Andre tilgodehavender	0	7
	Periodeafgrænsningsposter	5.000	22
	Tilgodehavender	56.000	2.651
	Likvide beholdninger	0	43
	Omsætningsaktiver i alt	56.000	2.694
	Aktiver i alt	2.024.238	4.956

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	-6.579.307	-6.164
	Egenkapital i alt	-6.079.307	-5.664
	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.010
	Anden gæld	3.842.781	2.505
2	Langfristede gældsforpligtelser	3.842.781	3.515
	Gæld til realkreditinstitutter	0	136
	Kreditinstitutter	3.960.061	6.689
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.436	30
	Selskabsskat	146.234	146
	Anden gæld	122.033	104
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.260.764	7.105
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.103.545	10.620
	Passiver i alt	2.024.238	4.956
3	Usikkerhed om going concern		
4	Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitaloppgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Egenkapitaloppgørelse 1. maj - 30. april		
	Virksomhedskapital, primo	500.000	500
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat, primo	-6.163.553	-6.617
	Årets overførte resultat	-415.754	453
	Overført resultat	-6.579.307	-6.164
	Egenkapital i alt	-6.079.307	-5.664

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	146
Regulering af udskudt skat	30.000	99
Skat af årets resultat i alt	30.000	245
2 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0
3 Usikkerhed om going concern		
<p>Selskabet har efter regnskabsårets udløb opnået gældseftergivelse af selskabets gæld til kreditinstitutter. Som følge af gældseftergivelsen er det ikke muligt for selskabet at opnå ny kredit i den nuværende bankforbindelse. Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke fået indgået en aftale med en ny bankforbindelse. Selskabet er derfor afhængig af, at driften kan genere tilstrækkelig likviditet til at servicere de løbende forpligtelser indtil de får indgået aftale med en ny bankforbindelse. Selskabet forventer et positivt resultat før af- og nedskrivninger i 2019/20. Disse forhold tilsammen medfører, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.</p>		
4 Betydningsfulde hændelser indtruffet efter balancedagen		
<p>Der er efter regnskabsårets afslutning indtruffet følgende begivenhed, som har væsentlig betydning for vurderingen af selskabets forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eftergivelse af bankgæld på TDKK. 3.960 		
5 Eventualforpligtelser		
<p>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.</p>		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut TDKK 3.960 er der deponeret ejerpantebrev på nominelt TDKK 1.200, som pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør TDKK</p>		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

1.968.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut TDKK 3.960 er der deponeret ejerpantebrev på nominelt TDKK 4.000, som pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2019 udgør TDKK 1.106.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkelt 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis

Anvendt regnskabspraksis

gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.