

KB Ejendomme A/S
Horsensvej 93
8660 Skanderborg
CVR-nr. 21112178

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.09.2016

Dirigent

Navn: Kurt Basse

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.04.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KB Ejendomme A/S
Horsensvej 93
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 21112178
Hjemsted: Skanderborg
Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Bestyrelse

Susanne Nygaard
Kurt Basse

Direktion

Kurt Basse

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
Postboks 229
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for KB Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tebstrup, den 30.09.2016

Direktion

Kurt Basse

Bestyrelse

Susanne Nygaard

Kurt Basse

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne 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 01.05.2015 - 30.04.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi henviser til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at det er aftalt med selskabets pengeinstitut, at lejeindtægterne først anvendes til betaling af driftsomkostninger, prioritetsgæld og til sidst bankrenter og afdrag. Aftalen er gældende ved det nuværende aktivitetsniveau.

Vi har i forbindelse med vores udvidede gennemgang ikke kunnet opnå tilstrækkelig overbevisning om, at selskabet kan opretholde niveauet for huslejeindtægter, og denne usikkerhed påvirker vores konklusion.

Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi har i forbindelse med den udvidede gennemgang konstateret, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Selskabet er derfor omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. Vi skal henvise til omtalen i note 1.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 30.09.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kenneth Biirsdahl

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er ejerskab og udlejning af ejendomme og driftsmidler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud før skat på 517 t.kr. hvilket også svarer til det forventede resultatniveau for 2016/17.

Selskabet har siden 2009 haft en dialog med sit pengeinstitut vedrørende sine kreditfaciliteter. Det er aftalt med pengeinstituttet, at lejeindtægterne i selskabet først anvendes til betaling af driftsomkostninger, prioritetsgæld og til sidst bankrenter og afdrag. Det er ledelsens opfattelse, at det forventede aktivitetsniveau i regnskabsåret 2016/17 medfører et likviditetsmæssigt nulresultat, hvorfor driften kan gennemgøres inden for de nuværende kreditfaciliteter, hvorved den indgåede aftale med selskabets pengeinstitut fortsætter. Der har i gennem regnskabsåret været en dialog med pengeinstituttet. Det er ledelsens opfattelse, at den nuværende aftale og kreditfaciliteter kan opretholdes, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet har som følge af tidligere års underskud tabt mere end 50% af selskabskapitalen, og selskabets egenkapital udgør pr. 30.04.2016 (5.473) t.kr. Ledelsen har ingen planer om at indskyde yderligere kapital i selskabet.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægt omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendomme samt erhvervsbygninger, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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 opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle og anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til dækning af forventede omkostninger til afhændelse af selskabets kapitalandele.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		419.131	483.145
Af- og nedskrivninger		(483.636)	(482.696)
Driftsresultat		(64.505)	449
Andre finansielle indtægter		9.783	12.402
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	(25.000)
Andre finansielle omkostninger	2	(462.143)	(432.331)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(516.865)	(444.480)
Skat af ordinært resultat		0	5.396
Årets resultat		<u>(516.865)</u>	<u>(439.084)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(516.865)	(439.084)
		<u>(516.865)</u>	<u>(439.084)</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		6.248.346	6.494.582
Materielle anlægsaktiver	3	6.248.346	6.494.582
Andre tilgodehavender		103.580	137.686
Finansielle anlægsaktiver		103.580	137.686
Anlægsaktiver		6.351.926	6.632.268
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.607	4.107
Periodeafgrænsningsposter		2.269	36.844
Tilgodehavender		5.876	40.951
Likvide beholdninger		18.624	49.686
Omsætningsaktiver		24.500	90.637
Aktiver		6.376.426	6.722.905

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>(5.972.796)</u>	<u>(5.455.931)</u>
Egenkapital		<u>(5.472.796)</u>	<u>(4.955.931)</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>175.000</u>	<u>175.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>175.000</u>	<u>175.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.313.338	2.445.847
Gæld til tilknyttede virksomheder		200.292	176.948
Anden gæld		<u>1.834.772</u>	<u>1.834.772</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.348.402</u>	<u>4.457.567</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	132.408	131.710
Bankgæld		6.746.750	6.442.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.170	100.541
Anden gæld		<u>387.492</u>	<u>371.478</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.325.820</u>	<u>7.046.269</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.674.222</u>	<u>11.503.836</u>
Passiver		<u>6.376.426</u>	<u>6.722.905</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(5.455.931)	(4.955.931)
Årets resultat	0	(516.865)	(516.865)
Egenkapital ultimo	500.000	(5.972.796)	(5.472.796)

Noter

1. Going concern

Årets resultat udviser et underskud før skat på 517 t.kr. hvilket også svarer til det forventede resultatniveau for 2016/17.

Selskabet har siden 2009 haft en dialog med sit pengeinstitut vedrørende sine kreditfaciliteter. Det er aftalt med pengeinstituttet, at lejeindtægterne i selskabet først anvendes til betaling af driftsomkostninger, prioritetsgæld og til sidst bankrenter og afdrag. Det er ledelsens opfattelse, at det forventede aktivitetsniveau i regnskabsåret 2016/17 medfører et likviditetsmæssigt nulresultat, hvorfor driften kan gennemgøres inden for de nuværende kreditfaciliteter, hvorved den indgåede aftale med selskabets pengeinstitut fortsætter. Der har i gennem regnskabsåret været en dialog med pengeinstituttet. Det er ledelsens opfattelse, at den nuværende aftale og kreditfaciliteter kan opretholdes, og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Selskabet har som følge af tidligere års underskud tabt mere end 50% af selskabskapitalen, og selskabets egenkapital udgør pr. 30.04.2016 (5.473) t.kr. Ledelsen har ingen planer om at indskyde yderligere kapital i selskabet.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.064	24.114
Renteomkostninger i øvrigt	455.079	405.979
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.238
	<u>462.143</u>	<u>432.331</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		12.045.566
Tilgange		237.400
Kostpris ultimo		<u>12.282.966</u>
Opskrivninger primo		228.244
Opskrivninger ultimo		<u>228.244</u>
Af- og nedskrivninger primo		(5.779.228)
Årets afskrivninger		(483.636)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(6.262.864)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.248.346</u>

Noter

4. Virksomhedskapital

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	132.408	131.710	2.313.338	1.680.939
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	200.292	200.292
Anden gæld	0	0	1.834.772	1.834.772
	132.408	131.710	4.348.402	3.716.003

6. Eventualforpligtelser

Som deltager i I/S Jyske Ejendomme VIII hæfter selskabet solidarisk for dets gældsforpligtelser samt kautionere herfor. Der er i årsrapporten indregnet en hensættelse på 175 t.kr., som er den forventede gældsforpligtelse.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld og bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 5.700 t.kr. samt realkreditpant nom. 3.509 i bygninger. Værdi af pantsatte aktiver udgør 6.248.346 kr. (2014/15: 6.494.582 kr.). Sikkerheden dækker endvidere over bankgæld i Vega ApS. Bankgælden i Vega ApS udgør pr. 1.021.689 kr. (2014/15: 1.044.058 kr.).

Der er endvidere til sikkerhed for prioritetsgæld fra DRL Kredit stillet en realkredit garanti på 266.000 kr. (2014/15: 0 kr.)

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution over for Vega ApS bankmellemværender med Vestjysk Bank. Bankgælden i Vega ApS udgør pr. 30.04.2016 1.021.689 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er stillet sikkerhed i andre tilgodehavende udgør pr. 30.04.2016 103.590 kr. (2014/15: 137.686 kr.) samt i bankindestående udgør pr. 30.04.2016 18.624 kr. (2014/15: 49.686 kr.)