
KB Ejendomme Skjern A/S

Neksøvej 6, 7400 Herning

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 27 23 27 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/3 2018

Karsten Stenbæk Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for KB Ejendomme Skjern A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. marts 2018

Direktion

Karsten Stenbæk Nielsen

Bestyrelse

Birgitte Lembcke Nielsen
formand

Karsten Stenbæk Nielsen

Brian Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i KB Ejendomme Skjern A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KB Ejendomme Skjern A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 16. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor

mne27765

Selskabsoplysninger

Selskabet

KB Ejendomme Skjern A/S
Neksøvej 6
7400 Herning

Telefon: 97 12 71 09
E-mail: post@antirustherning.dk

CVR-nr.: 27 23 27 95
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 15. regnskabsår
Hjemstedskommune: Herning

Bestyrelse

Birgitte Lembcke Nielsen, formand
Karsten Stenbæk Nielsen
Brian Christensen

Direktion

Karsten Stenbæk Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
www.pwc.dk

Pengeinstitut

Sydbank
Bredgade 48
6900 Skjern

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		4.618.933	4.611.504	4.633.897
Personaleomkostninger	2	-3.641.348	-3.529.284	-3.402.837
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-434.466	-300.071	-500.393
Resultat før finansielle poster		543.119	782.149	730.667
Finansielle indtægter	3	285.600	5.239	875
Finansielle omkostninger	4	-106.697	-123.176	-107.593
Resultat før skat		722.022	664.212	623.949
Skat af årets resultat	5	-159.637	-146.391	-149.572
Årets resultat		562.385	517.821	474.377

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	500.000	500.000	400.000
Overført resultat	62.385	17.821	74.377
	562.385	517.821	474.377

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		5.267.743	5.446.637	5.644.856
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		575.348	496.308	347.527
Materielle anlægsaktiver	6	5.843.091	5.942.945	5.992.383
Anlægsaktiver		5.843.091	5.942.945	5.992.383
Varebeholdninger		201.547	227.697	234.851
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		289.483	210.364	274.393
Tilgodehavende ved tilknyttede virksomheder		18.750	22.231	38.431
Periodeafgrænsningsposter		54.050	25.722	33.280
Tilgodehavender		362.283	258.317	346.104
Værdipapirer		0	1.605	1.005
Likvide beholdninger		333.065	398.748	184.124
Omsætningsaktiver		896.895	886.367	766.084
Aktiver		6.739.986	6.829.312	6.758.467

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000	500.000
Overført resultat		1.465.074	1.402.689	1.384.868
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000	400.000
Egenkapital	7	2.465.074	2.402.689	2.284.868
Hensættelse til udskudt skat	8	323.743	319.382	296.675
Hensatte forpligtelser		323.743	319.382	296.675
Gæld til realkreditinstitutter		1.117.651	1.366.495	1.511.899
Langfristede gældsforpligtelser	9	1.117.651	1.366.495	1.511.899
Gæld til realkreditinstitutter	9	65.010	144.327	142.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.631	147.774	38.471
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.390.565	1.108.700	1.218.363
Selskabsskat		155.276	123.684	146.076
Depositum		19.500	19.500	19.500
Anden gæld		1.059.536	1.196.761	1.100.315
Kortfristede gældsforpligtelser		2.833.518	2.740.746	2.665.025
Gældsforpligtelser		3.951.169	4.107.241	4.176.924
Passiver		6.739.986	6.829.312	6.758.467
Hovedaktivitet	1			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10			
Nærtstående parter	11			
Anvendt regnskabspraksis	12			

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i undervognsbehandling af person- og varebiler. Sekundære aktiviteter har omfattet udlejning af ejendomme.

Med virkning fra 1. januar 2018 er selskabets hovedaktivitet vedrørende undervognsbehandling af person- og varebiler overdraget til det nystiftede selskab, Anti-Rust Herning A/S.

Aktiviteterne i KB Ejendomme Skjern A/S omfatter herefter alene udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	3.550.859	3.418.749	3.284.198
Andre omkostninger til social sikring	63.877	69.382	71.184
Andre personaleomkostninger	<u>26.612</u>	<u>41.153</u>	<u>47.455</u>
	<u>3.641.348</u>	<u>3.529.284</u>	<u>3.402.837</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>8</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
3 Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	285.000	3.474	875
Kursregulering aktier	0	600	0
Vautakursgevinster	<u>600</u>	<u>1.165</u>	<u>0</u>
	<u>285.600</u>	<u>5.239</u>	<u>875</u>
4 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	53.128	65.337	44.607
Andre finansielle omkostninger	52.815	57.839	60.007
Kursregulering aktier	0	0	1.865
Valutakurstab	<u>754</u>	<u>0</u>	<u>1.114</u>
	<u>106.697</u>	<u>123.176</u>	<u>107.593</u>

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
5 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	155.276	123.684	146.076
Årets udskudte skat	4.361	22.707	3.496
	159.637	146.391	149.572
 6 Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		DKK	DKK
Kostpris 1. januar		7.391.157	2.282.626
Tilgang i årets løb		19.994	284.665
Afgang i årets løb		0	-50.000
Kostpris 31. december		7.411.151	2.517.291
Ned- og afskrivninger 1. januar		1.944.520	1.786.473
Årets afskrivninger		198.888	170.470
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		0	-15.000
Ned- og afskrivninger 31. december		2.143.408	1.941.943
Regnskabsmæssig værdi 31. december		5.267.743	575.348
Afskrives over		30 år	3-5 år

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.402.689	500.000	2.402.689
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	62.385	500.000	562.385
Egenkapital 31. december	500.000	1.465.074	500.000	2.465.074

Selskabskapitalen består af 100 aktier à nominelt DKK 5.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Hensættelse til udskudt skat

	2017	2016	2015
	DKK	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	311.826	313.723	289.353
Periodeafgrænsningsposter	11.891	5.659	7.322
Skattemæssigt underskud til fremførsel	26	0	0
	323.743	319.382	296.675

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	836.582	910.136	981.453
Mellem 1 og 5 år	281.069	456.359	530.446
Langfristet del	1.117.651	1.366.495	1.511.899
Inden for 1 år	65.010	144.327	142.300
	1.182.661	1.510.822	1.654.199

Noter til årsregnskabet

	2017	2016	2015
	DKK	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser			
Pant og sikkerhedsstillelse			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:			
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på:	5.267.743	5.446.637	5.446.637

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KB Holding Skjern ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Ejerpantebrev TDKK 2.360 i ejendommene, med bogført værdi på TDKK 4.140 excl. tekniske anlæg, er deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut TDKK 0, herunder for søsterselskabs mellemværende med kreditinstitut.

11 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

KB Holding Skjern ApS, Ganerkærvej 1, 6900 Skjern

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KB Ejendomme Skjern A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold m.v.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 KB Holding Skjern ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger 30 år

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.