

**KB Ejendomme Skjern A/S**  
Neksøvej 6, 7400 Herning

**CVR-nr. 27 23 27 95**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2020

---

Karsten Stenbæk Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for KB Ejendomme Skjern 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. maj 2020

### Direktion

Karsten Stenbæk Nielsen

### Bestyrelse

Birgitte Lembcke Nielsen  
Formand

Karsten Stenbæk Nielsen

Brian Christensen

Trine Lembcke Stenbæk Nielsen

Simon Lembcke Stenbæk Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i KB Ejendomme Skjern A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for KB Ejendomme Skjern A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 11. maj 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Henrik Ludvigsen**

statsautoriseret revisor  
mne27765

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KB Ejendomme Skjern A/S Neksøvej 6 7400 Herning  CVR-nr.: 27 23 27 95 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december 17. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Birgitte Lembcke Nielsen, Formand Karsten Stenbæk Nielsen Brian Christensen Trine Lembcke Stenbæk Nielsen Simon Lembcke Stenbæk Nielsen
<b>Direktion</b>	Karsten Stenbæk Nielsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Østergade 40 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank, Bredgade 48, 6900 Skjern

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usædvanlige forhold

Resultatet før skat for 2018 er påvirket af gevinst på TDKK 3.000 ved salg af immaterielle anlægsaktiver vedrørende selskabets frasolgte aktiviteter, som bestod i undervognsbehandling af person- og varebiler.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.055.963 kr. mod 4.108.085 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 293.197 kr. mod 2.669.674 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 4.634.748 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KB Ejendomme Skjern 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen, består af lejeindtægter, indregnes eksklusive moms, i resultatopgørelsen, med det beløb der vedrører regnskabsåret.

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, forbrugsafgifter, vedligeholdelse samt øvrige driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, salg og distribution samt konrhold m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pension.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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:

	Brugstid
Bygninger	30 år

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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 nettorealisationsværdi.

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. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.055.963</b>	<b>4.108.085</b>
1 Personaleomkostninger	-452.915	-514.526
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-201.749	-199.236
<b>Driftsresultat</b>	<b>401.299</b>	<b>3.394.323</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	99.645	120.551
3 Øvrige finansielle omkostninger	-124.960	-92.328
<b>Resultat før skat</b>	<b>375.984</b>	<b>3.422.546</b>
4 Skat af årets resultat	-82.787	-752.872
<b>Årets resultat</b>	<b>293.197</b>	<b>2.669.674</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	293.197	2.669.674
<b>Disponeret i alt</b>	<b>293.197</b>	<b>2.669.674</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Grunde og bygninger	5.055.314	5.141.063
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.055.314</u>	<u>5.141.063</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.151.641	3.053.451
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.151.641</u>	<u>3.053.451</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.206.955</u></b>	<b><u>8.194.514</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	109.574	132.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.952	68.708
Tilgodehavender i alt	<u>111.526</u>	<u>201.208</u>
Likvide beholdninger	<u>344.651</u>	<u>252.239</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>456.177</u></b>	<b><u>453.447</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.663.132</u></b>	<b><u>8.647.961</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	4.427.945	4.134.748
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.927.945</u></b>	<b><u>4.634.748</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
7	Hensættelser til udskudt skat	338.120	324.853
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>338.120</u></b>	<b><u>324.853</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	0	1.050.603
	Deposita	19.500	19.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.500</u>	<u>1.070.103</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	67.048
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	217.394	31.986
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.926.283	1.682.196
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	69.520	751.762
	Anden gæld	164.370	85.265
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.377.567</u>	<u>2.618.257</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.397.067</u></b>	<b><u>3.688.360</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.663.132</u></b>	<b><u>8.647.961</u></b>
9	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
10	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	446.364	498.973
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.124
Personaleomkostninger i øvrigt	3.143	12.429
	<u><b>452.915</b></u>	<u><b>514.526</b></u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 <b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	201.749	199.236
	<u><b>201.749</b></u>	<u><b>199.236</b></u>
 <b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	92.330	37.672
Andre finansielle omkostninger	32.630	54.656
	<u><b>124.960</b></u>	<u><b>92.328</b></u>
 <b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	69.520	751.762
Årets regulering af udskudt skat	13.267	1.110
	<u><b>82.787</b></u>	<u><b>752.872</b></u>

## Noter

	31/12 2019	31/12 2018		
<b>5. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2019	7.483.707	7.411.151		
Tilgang i årets løb	116.000	72.556		
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>7.599.707</b>	<b>7.483.707</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-2.342.644	-2.143.408		
Årets afskrivninger	-201.749	-199.236		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-2.544.393</b>	<b>-2.342.644</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>5.055.314</b>	<b>5.141.063</b>		
<b>6. Egenkapital</b>				
	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte for</b>	
	<b>_____</b>	<b>_____</b>	<b>regnskabsåret</b>	<b>_____</b>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	4.134.748	0	4.634.748
Årets overførte overskud eller underskud	0	293.197	0	293.197
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>4.427.945</b>	<b>0</b>	<b>4.927.945</b>
<b>7. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019			324.853	323.743
Udskudt skat af årets resultat			13.267	1.110
			<b>338.120</b>	<b>324.853</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt			0	1.117.651
Heraf forfalder inden for 1 år			0	-67.048
			<b>0</b>	<b>1.050.603</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år			0	760.723

## Noter

---

31/12 2019      31/12 2018

### 9. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebrev 2.360 t.kr. i ejendomme med bogført værdi på 3.948 t.kr., er deponeret til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut 0 t.kr., herunder for søsterselskabs mellemværende med kreditinstitut.

### 10. **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KB Holding Skjern ApS, CVR-nr. 28850166 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.