

K.B. Ejendomme ApS

Årsrapport 2018

CVR-nr. 27 49 09 64

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling på selskabets adresse
Rynkebyvej 245, 5350 Rynkeby, den 23. maj 2019

Dirigent:



.....

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K.B. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rynkeby, den 23. maj 2019

Direktion:



Knud Andreasen



Brian Djernes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K.B. Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.B.Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af de opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 23. maj 2019

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30 70 02 28


Brian Skovhus Jakobsen
statsautoriseret revisor
mne27701

LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

K. B. Ejendomme ApS
Rynkebyvej 245
5350 Rynkeby

CVR-nr.: 27 49 09 64
Stiftet: 22. december 2003
Hjemstedskommune: Kerteminde
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion
Knud Andreasen
Brian Djernes

Revision
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25
5000 Odense C

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling afholdes 23. maj 2019 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe og sælge fast ejendom, administration af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 872 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Resultatet er negativt påvirket af udviklingen i selskabets værdipapirer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2018.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.B. Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvåg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med tillæg af opskrivninger og fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	15-40 år
-----------	----------

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurders 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.

Fortjeneste og 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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoaktiver 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2018	2017
Nettoomsætning		5.219.816	5.152.126
Andre eksterne omkostninger		<u>(190.410)</u>	<u>(188.544)</u>
Bruttoresultat		5.029.406	4.963.582
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(1.805.671)</u>	<u>(1.805.671)</u>
Resultat af primær drift		3.223.735	3.157.911
Finansielle indtægter		4.595.777	3.947.626
Finansielle omkostninger		<u>(6.713.152)</u>	<u>(1.804.481)</u>
Resultat før skat		1.106.360	5.301.056
Skat af årets resultat	2	<u>(234.160)</u>	<u>(1.165.719)</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>872.200</u>	<u>4.135.337</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.127.800)	4.135.337
Forslag til udbytte		<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
		<u>872.200</u>	<u>4.135.337</u>

BALANCE

AKTIVER

	Note	2018	2017
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3	<u>18.530.185</u>	<u>20.335.856</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.530.185</u>	<u>20.335.856</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat		323.584	868.809
Udskudt skatteaktiv		551.360	445.046
Periodeafgrænsningsposter		<u>67.204</u>	<u>5.744</u>
Tilgodehavender i alt		<u>942.148</u>	<u>1.319.598</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>23.886.057</u>	<u>27.442.388</u>
Likvide beholdninger		<u>5.092.260</u>	<u>1.953.099</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>29.920.465</u>	<u>30.715.085</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>48.450.650</u></u>	<u><u>51.050.942</u></u>

BALANCE

PASSIVER

	Note	2018	2017
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat		20.330.804	24.250.714
Forslag til udbytte		<u>5.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt		<u>25.455.804</u>	<u>24.375.714</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>16.880.171</u>	<u>18.113.964</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.234.097	1.238.829
Kreditinstitutter		330.205	336.995
Gæld til associerede virksomheder		0	2.000.000
Deposita		2.491.068	2.491.068
Anden gæld		<u>2.059.305</u>	<u>2.494.372</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.114.675</u>	<u>8.561.264</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>22.994.846</u>	<u>26.675.228</u>
PASSIVER I ALT		<u>48.450.650</u>	<u>51.050.942</u>
Personaleomkostninger	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Renterisici	8		

NOTER

1. Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

	2018	2017
2. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	(106.315)	(90.801)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(9.046)	(513)
Skat af årets resultat	<u>349.521</u>	<u>1.257.033</u>
	<u>234.160</u>	<u>1.165.719</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2018	35.929.228
Årets tilgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>35.929.228</u>
Afskrivninger 1. januar 2018	15.593.372
Årets afskrivninger	<u>1.805.671</u>
Afskrivninger 31. december 2018	<u>17.399.043</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>18.530.185</u>

NOTER

4. Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	19.784.859	0	19.909.859
Værdiregulering sikringsinstrumenter mv. netto	0	330.518	0	330.518
Overført. jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>4.135.337</u>	<u>0</u>	<u>4.135.337</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	24.250.714	0	24.375.714
Værdiregulering sikringsinstrumenter mv. netto	0	207.890	0	207.890
Overført. jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>(4.127.800)</u>	<u>5.000.000</u>	<u>872.200</u>
Egenkapital 31. december 2018	125.000	20.330.804	5.000.000	25.455.804

Virksomhedskapitalen er uændret de sidste 5 år.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 1. januar 2018</u>	<u>Gæld i alt 31. december 2018</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Nykredit, obligationslån 1	3.822.552	3.565.268	257.136	3.308.131	2.276.354
Nykredit, obligationslån 2	11.523.302	10.747.772	771.840	9.975.934	6.895.586
Nykredit, obligationslån 3	<u>4.006.939</u>	<u>3.801.228</u>	<u>205.121</u>	<u>3.596.106</u>	<u>2.775.378</u>
	<u>19.352.793</u>	<u>18.114.268</u>	<u>1.234.097</u>	<u>16.880.171</u>	<u>11.974.318</u>

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets indestående i likvide beholdninger samt værdipapirer ligger til sikkerhed for selskabets bankgæld, som på balancedagen udgør 0 kr.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Realkredit A/S, er der afgivet pant i ejendommen beliggende på matr. Nr. 0001n Rynkeby by, Rynkeby for samlet 20.958 t.kr.

NOTER

8. Renterisici

Selskabet adækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

	<u>Beregnings-</u> <u>mæssig</u> <u>hovedstol</u>	<u>Værdireg.</u> <u>indregnet</u> <u>på egenkap.</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Restløbetid</u> <u>mdr.</u>
Renteswap pr. 31.12.2017	20.958.000	330.518	(1.669.554)	48
Renteswap pr. 31.12.2018	20.958.000	207.890	(1.403.028)	36