

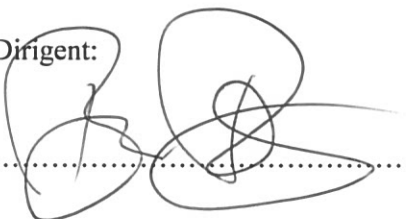
K.B. Ejendomme ApS

Årsrapport 2015

CVR-nr. 27 49 09 64

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling på selskabets adresse
Rynkebyvej 245, 5350 Rynkeby, den 27. maj 2016

Dirigent:



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal dotted line.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	3
Selskabsoplysninger	3
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar – 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

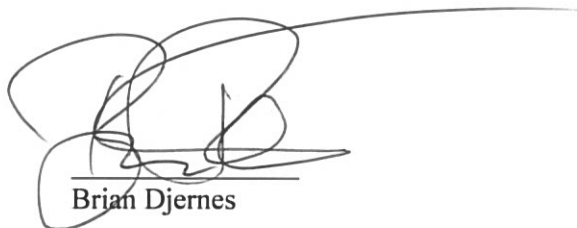
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rynkeby, den 27. maj 2016

Direktion:



Knud Andreasen



Brian Djernes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K.B. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.B. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision.

Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

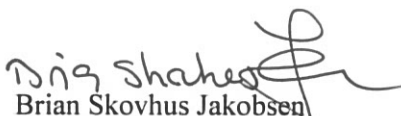
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 27. maj 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30 70 02 28


Brian Skovhus Jakobsen
statsautoriseret revisor

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 27. maj 2016 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 7.018 tkr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Resultatet er positivt påvirket af udviklingen i selskabets værdipapirer.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårts afslutning.

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

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.B. Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

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 20 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

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

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til børs-kurs.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Egenkapital - 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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

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 gælds metode 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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015	2014
		<u> </u>	<u> </u>
Nettoomsætning		4.213.312	3.821.739
Eksterne omkostninger		<u>(257.775)</u>	<u>(195.356)</u>
Bruttoresultat		3.955.537	3.626.583
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(1.297.276)</u>	<u>(1.094.416)</u>
Resultat af primær drift		2.658.261	2.531.967
Finansielle indtægter	1	8.823.369	4.460.999
Finansielle udgifter	2	<u>(1.754.778)</u>	<u>(1.135.750)</u>
Ordinært resultat før skat		9.726.852	5.857.216
Skat af ordinært resultat	3	<u>(2.709.301)</u>	<u>(1.458.580)</u>
 ÅRETS RESULTAT		 <u>7.017.551</u>	 <u>4.398.636</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		0	3.500.000
Overført resultat		<u>7.017.551</u>	<u>898.636</u>
		<u>7.017.551</u>	<u>4.398.636</u>

BALANCE

AKTIVER

	Note	2015	2014
		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>13.056.169</u>	<u>14.004.461</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.056.169</u>	<u>14.004.461</u>
 Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	501.311
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	506.533
Udskudt skatteaktiv		647.652	571.603
Periodeafgrænsningsposter		<u>46.991</u>	<u>46.389</u>
Tilgodehavender ialt		<u>694.643</u>	<u>1.625.836</u>
 Værdipapirer		<u>28.412.255</u>	<u>23.684.739</u>
Likvide beholdninger		<u>1.449.933</u>	<u>377.176</u>
Omsætningsaktiver ialt		<u>30.556.831</u>	<u>25.687.751</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>43.613.000</u></u>	<u><u>39.692.212</u></u>

BALANCE

PASSIVER

	Note	2015	2014
Egenkapital			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat		18.238.626	11.059.607
Foreslået udbytte		0	3.500.000
Egenkapital i alt		18.363.626	14.684.607
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	16.373.660	17.418.953
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.022.023	990.307
Kreditinstitutter		0	0
Deposita		1.524.329	1.524.329
Selskabsskat		307.653	955.188
Gæld til associerede virksomheder		2.495.338	0
Anden gæld		1.646.821	1.986.396
Periodeafgrænsningsposter		1.879.550	2.132.432
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.875.714	7.588.652
Gældsforpligtelser i alt		25.249.374	25.007.605
PASSIVER I ALT			
		43.613.000	39.692.212
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Finansielle indtægter		
Heraf udgør renteindtægter til tilknyttede og associerede virksomheder 27.039 kr. (2014: 58.659 kr.).		
2. Finansielle omkostninger		
Heraf udgør renteudgifter til tilknyttede og associerede virksomheder 9.844 kr. (2014: 0 kr.).		
3. Skat af ordinært resultat		
Regulering af udskudt skat	(76.049)	(31.039)
Regulering vedr. tidligere år	303.418	0
Skat af årets resultat	<u>2.481.932</u>	<u>1.489.619</u>
	<u>2.709.301</u>	<u>1.458.580</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og <u>bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015		24.693.916
Årets tilgang		<u>348.984</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>25.042.900</u>
Afskrivninger 1. januar 2015		10.689.455
Årets afskrivninger		<u>1.297.276</u>
Afskrivninger 31. december 2015		<u>11.986.731</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>13.056.169</u>

5. Egenkapital

	<u>Anparts-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	11.523.746	3.500.000	15.148.746
Værdiregulering sikringsinstrumenter mv. netto	0	(1.362.775)	0	(1.362.775)
Overført. jf. resultatdisponering	0	898.636	3.500.000	4.398.636
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(3.500.000)</u>	<u>(3.500.000)</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	11.059.607	3.500.000	14.684.607
Værdiregulering sikringsinstrumenter mv. netto	0	161.468	0	161.468
Overført. jf. resultatdisponering	0	7.017.551	0	7.017.551
Udloddet udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(3.500.000)</u>	<u>(3.500.000)</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>18.238.626</u>	<u>0</u>	<u>18.363.626</u>

Virksomhedskapitalen er uændret de sidste 5 år.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u> <u>1. januar</u> <u>2015</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31. december</u> <u>2015</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Langfristet</u> <u>andel</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Nykredit, obligationslån 1	4.587.774	4.334.339	254.952	4.079.387	3.055.519
Nykredit, obligationslån 2	<u>13.821.486</u>	<u>13.061.344</u>	<u>767.071</u>	<u>12.294.273</u>	<u>9.225.720</u>
	<u>18.409.260</u>	<u>17.395.683</u>	<u>1.022.023</u>	<u>16.373.660</u>	<u>12.281.239</u>

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.

8. 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 tkr.