

K.B. Ejendomme ApS

Årsrapport 2016

CVR-nr. 27 49 09 64

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling på selskabets adresse
Rynkebyvej 245, 5350 Rynkeby, den 29. maj 2017

Dirigent:



.....

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rynkeby, den 29. maj 2017

Direktion: 29.5.17



Knud Andreasen



Brian Djernes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K.B. Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.B.Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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". Vi er uafhængige af koncernen 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- 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 tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i selskabet til brug for at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

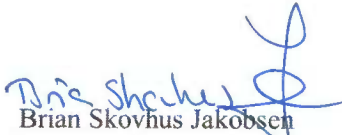
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 29. maj 2017

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 29. maj 2017 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 1.713 t.kr., 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 4.1 alene med fremadrettet virkning, som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Ovenstående ændring har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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	20 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 revideres 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 salgsmkostninger 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 børskurs.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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	2016	2015
		<u> </u>	<u> </u>
Nettoomsætning		4.238.900	4.213.312
Andre eksterne omkostninger		<u>(229.349)</u>	<u>(257.775)</u>
Bruttoresultat		4.009.551	3.955.537
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(1.800.970)</u>	<u>(1.297.276)</u>
Resultat af primær drift		2.208.581	2.658.261
Finansielle indtægter	1	2.999.732	8.823.369
Finansielle omkostninger	2	<u>(3.486.801)</u>	<u>(1.754.778)</u>
Resultat før skat		1.721.512	9.726.852
Skat af årets resultat	3	<u>(8.557)</u>	<u>(2.709.301)</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.712.955</u>	<u>7.017.551</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.712.955</u>	<u>7.017.551</u>
		<u>1.712.955</u>	<u>7.017.551</u>

BALANCE

AKTIVER

	Note	2016	2015
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>22.071.011</u>	<u>13.056.169</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.071.011</u>	<u>13.056.169</u>
 Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Selskabsskat		487.411	0
Udskudt skatteaktiv		354.245	647.652
Andre tilgodehavender		1.847.360	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>48.123</u>	<u>46.991</u>
Tilgodehavender ialt		<u>2.737.139</u>	<u>694.643</u>
 Værdipapirer		<u>24.658.549</u>	<u>28.412.255</u>
Likvide beholdninger		<u>3.516.023</u>	<u>1.449.933</u>
Omsætningsaktiver ialt		<u>30.911.711</u>	<u>30.556.831</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>52.982.722</u></u>	<u><u>43.613.000</u></u>

BALANCE

PASSIVER

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat		<u>19.784.859</u>	<u>18.238.626</u>
Egenkapital i alt		<u>19.909.859</u>	<u>18.363.626</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>15.350.053</u>	<u>16.373.660</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	1.022.290	1.022.023
Kreditinstitutter		1.590	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.585.967	1.646.821
Gæld til associerede virksomheder		11.495.339	2.495.338
Deposita		1.524.329	1.524.329
Selskabsskat		0	307.653
Anden gæld		<u>2.093.295</u>	<u>1.879.550</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>17.722.810</u>	<u>8.875.714</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>33.072.863</u>	<u>25.249.374</u>
PASSIVER I ALT		<u>52.982.722</u>	<u>43.613.000</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Renterisici	9		

NOTER

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Finansielle indtægter		
Heraf udgør renteindtægter til tilknyttede og associerede virksomheder 0 kr. (2015: 27.039 kr).		
2. Finansielle omkostninger		
Heraf udgør renteomkostninger til tilknyttede og associerede virksomheder 0 kr. (2015: 9.844 kr.).		
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	293.406	(76.049)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(511.291)	303.418
Skat af årets resultat	<u>226.442</u>	<u>2.481.932</u>
	<u>8.557</u>	<u>2.709.301</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og <u>bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016		25.042.900
Årets tilgang		<u>10.815.812</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>35.858.712</u>
Afskrivninger 1. januar 2016		11.986.731
Årets afskrivninger		<u>1.800.970</u>
Afskrivninger 31. december 2016		<u>13.787.701</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>22.071.011</u>

NOTER

5. Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</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 1. januar 2016	125.000	18.238.626	0	18.363.626
Værdiregulering sikringsinstrumenter mv. netto	0	(166.722)	0	(166.722)
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>1.712.955</u>	<u>0</u>	<u>1.712.955</u>
Egenkapital 31. december 2016	125.000	19.784.859	0	19.909.859

Virksomhedskapitalen er uændret de sidste 5 år.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 1. januar 2016</u>	<u>Gæld i alt 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Nykredit, obligationslån 1	4.334.339	4.078.519	255.242	3.823.276	2.797.273
Nykredit, obligationslån 2	<u>13.061.344</u>	<u>12.293.824</u>	<u>767.048</u>	<u>11.526.776</u>	<u>8.456.713</u>
	<u>17.395.683</u>	<u>16.372.343</u>	<u>1.022.290</u>	<u>15.350.052</u>	<u>11.253.986</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 t.kr.

NOTER

9. Renterisici

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

	<u>Beregnings- mæssig hovedstol</u>	<u>Værdireg. indregnet på egenkap.</u>	<u>Dagsværdi</u>	<u>Restløbetid mdr.</u>
Renteswap pr. 31.12.2015	20.958.000	161.468	1.879.550	72
Renteswap pr. 31.12.2016	20.958.000	(194.915)	(2.093.295)	60