

# KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Valdemarshaab 11, 4600 Køge

CVR-nr. 27 55 02 15

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. oktober 2019

Dirigent:

.....  
Svend Aage Dreist Hansen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

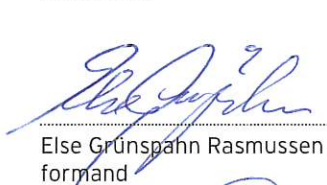
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. oktober 2019  
Direktion:



Keld Bjarne Rasmussen

Bestyrelse:



Else Grünspahn Rasmussen  
formand



Keld Bjarne Rasmussen



Svend Aage Dreist Hansen



Marianne Grünspahn

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres ansvar.

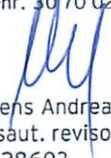
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion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

København, den 21. oktober 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen  
statsaut. revisor  
mne28603



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S
Adresse, postnr., by	Valdemarshaab 11, 4600 Køge
Hjemstedskommune	Køge
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Telefon	56 25 07 07
Telefax	56 25 07 08
Bestyrelse	Else Grünspahn Rasmussen, formand Keld Bjarne Rasmussen Svend Aage Dreist Hansen Marianne Grünspahn
Direktion	Keld Bjarne Rasmussen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Spar Nord, Køge

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investerings- og konsulentvirksomhed.

#### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

#### *Going concern*

Moderselskabet, K.B. Rasmussen Holding A/S, har afgivet en støtteerklæring til understøttelse af selskabets drift, således at selskabet er i stand til at indfri sine løbende forpligtelser frem til og med næste ordinære generalforsamling.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 474.848 kr. mod et underskud på 271.682 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 12.049.134 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	Bruttofortjeneste	327.458	1.606.138
3	Personaleomkostninger	-153.024	-450.328
4	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-3.214	-2.014
	Resultat før finansielle poster	171.220	1.153.796
5	Finansielle indtægter	915.796	0
6	Finansielle omkostninger	-478.236	-1.501.998
	Resultat før skat	608.780	-348.202
7	Skat af årets resultat	-133.932	76.520
	Årets resultat	474.848	-271.682
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	474.848	-271.682
		474.848	-271.682



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Balance

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
8	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	40.573.697	40.573.697
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.238	45.452
		<u>40.615.935</u>	<u>40.619.149</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.615.935</u>	<u>40.619.149</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	94.563	0
		<u>94.563</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	100.708	163.825
	Omsætningsaktiver i alt	<u>195.271</u>	<u>163.825</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>40.811.206</u>	<u>40.782.974</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
10	Selskabskapital	510.000	510.000
	Overført resultat	11.539.134	11.064.286
	Egenkapital i alt	<u>12.049.134</u>	<u>11.574.286</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	798.469	664.537
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>798.469</u>	<u>664.537</u>
	Gældsforpligtelser		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.685.149	18.565.000
	Gæld til banker	0	824.621
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.771.000	6.800.000
	Anden gæld	525.420	1.135.177
		<u>26.981.569</u>	<u>27.324.798</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	945.000	0
	Anden gæld	37.034	1.219.353
		<u>982.034</u>	<u>1.219.353</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.963.603</u>	<u>28.544.151</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>40.811.206</u>	<u>40.782.974</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 13 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	510.000	11.064.286	11.574.286
Overført via resultatdisponering	0	474.848	474.848
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<u>510.000</u>	<u>11.539.134</u>	<u>12.049.134</u>





## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje i udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. indregnes i resultatopgørelsen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages i resultatopgørelsen.

Opgørelse af dagsværdien foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten beregnet som mulige lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genindvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes på stiftelsestidspunktet til kostpris. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til en vurderet kursværdi, og årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Moderselskabet, K.B. Rasmussen Holding A/S, har afgivet en støtteerklæring til understøttelse af selskabets drift, således at selskabet er i stand til at indfri sine løbende forpligtelser frem til og med næste ordinære generalforsamling.



Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Noter

kr.	2018/19	2017/18	
<b>3 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	31.412	311.771	
Andre omkostninger til social sikring	2.567	22.080	
Andre personaleomkostninger	119.045	116.477	
	<u>153.024</u>	<u>450.328</u>	
Antal ansatte på balancedagen	<u>0</u>	<u>1</u>	
<b>4 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3.214	2.014	
	<u>3.214</u>	<u>2.014</u>	
<b>5 Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	915.796	0	
	<u>915.796</u>	<u>0</u>	
<b>6 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	165.710	157.509	
Andre finansielle omkostninger	312.526	1.344.489	
	<u>478.236</u>	<u>1.501.998</u>	
<b>7 Skat af årets resultat</b>			
Årets regulering af udskudt skat	133.932	-76.520	
	<u>133.932</u>	<u>-76.520</u>	
<b>8 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2018	40.573.697	70.767	40.644.464
Kostpris 30. juni 2019	40.573.697	70.767	40.644.464
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	0	25.315	25.315
Årets afskrivninger	0	3.214	3.214
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	0	28.529	28.529
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>40.573.697</u>	<u>42.238</u>	<u>40.615.935</u>
Heraf indregnede renter	<u>1.633.572</u>	<u>0</u>	

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 13.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 9 Investeringsejendomme

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Selskabet besidder en ejendomsportefølje på en ejendom. Ejendommen er beliggende i Køge.

Dagsværdien vedrørende ejendommen beliggende i Køge er opgjort ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,75 % (4,0 % for 2017/18).

kr.	2018/19	2017/18
<b>10 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 510 stk. a nom. 1.000,00 kr.	510.000	510.000
	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 510.000 kr. de seneste 5 år.

#### 11 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.700.000 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med K. B. Rasmussen Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2015 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

#### 13 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter, kreditinstitutter i øvrigt er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en samlet værdi af 40.574 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 30.570 t.kr.