

KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Valdemarshaab 11, 4600 Køge


CVR-nr. 27 55 02 15



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. oktober 2016

Som dirigent:


.....
Svend Aage Dreist Hansen

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 12. oktober 2016
Direktion:



Keld Bjarne Rasmussen

Bestyrelse:



Else Grünspahn Rasmussen
formand



Keld Bjarne Rasmussen



Svend Aage Dreist Hansen



Marianne Grünspahn
Rasmussen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

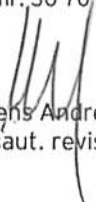
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12. oktober 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S
Adresse, postnr., by	Valdemarshaab 11, 4600 Køge
Hjemstedskommune	Køge
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Telefax	56 25 07 08
Bestyrelse	Else Grünspahn Rasmussen, formand Keld Bjarne Rasmussen Svend Aage Dreist Hansen Marianne Grünspahn Rasmussen
Direktion	Keld Bjarne Rasmussen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

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 2015/16 udviser et overskud på 157.072 kr. mod -392.533 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 1.407.687 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	1.663.939	2.694.893
3	Personaleomkostninger	-375.813	-413.362
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-4.734	-4.566
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.283.392	2.276.965
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	148.700	-1.000.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-7.830	-8.915
	Resultat af primær drift	1.424.262	1.268.050
4	Finansielle indtægter	810.408	542.712
5	Finansielle omkostninger	-1.723.180	-2.314.009
	Resultat før skat	511.490	-503.247
6	Skat af årets resultat	-354.418	110.714
	Årets resultat	157.072	-392.533
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	157.072	-392.533
		157.072	-392.533

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	40.573.700	47.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	44.931	49.665
		<u>40.618.631</u>	<u>47.049.665</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.618.631</u>	<u>47.049.665</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	486	0
		<u>486</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	407.944	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>408.430</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u>41.027.061</u>	<u>47.049.665</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	510.000	510.000
	Overført resultat	897.687	740.615
	Egenkapital i alt	1.407.687	1.250.615
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	622.577	268.159
	Hensatte forpligtelser i alt	622.577	268.159
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	18.565.000	22.630.163
	Gæld til banker	1.416.685	13.587.744
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.200.885	3.353.185
	Anden gæld	1.187.713	1.278.879
		36.370.283	40.849.971
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	400.000	1.200.000
	Gæld til banker	0	189.924
	Anden gæld	2.226.514	3.278.358
	Periodeafgrænsningsposter	0	12.638
		2.626.514	4.680.920
	Gældsforpligtelser i alt	38.996.797	45.530.891
	PASSIVER I ALT	41.027.061	47.049.665

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	510.000	740.615	1.250.615
Årets resultat	0	157.072	157.072
Egenkapital 30. juni 2016	<u>510.000</u>	<u>897.687</u>	<u>1.407.687</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje i udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning fællesomkostninger mv. 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

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en 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 selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 2015 - 30. juni 2016

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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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 (genvindingspris), 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

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.

kr.	2015/16	2014/15
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	302.689	306.569
Andre omkostninger til social sikring	19.186	13.237
Andre personaleomkostninger	53.938	93.556
	<u>375.813</u>	<u>413.362</u>
4 Finansielle indtægter		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	697.159	542.712
Andre finansielle indtægter	113.249	0
	<u>810.408</u>	<u>542.712</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	139.329	131.744
Andre finansielle omkostninger	1.583.851	2.182.265
	<u>1.723.180</u>	<u>2.314.009</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-110.714
Årets regulering af udskudt skat	354.418	0
	<u>354.418</u>	<u>-110.714</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2015	48.521.532	58.764	48.580.296
Afgang i årets løb	-7.500.000	0	-7.500.000
Kostpris 30. juni 2016	41.021.532	58.764	41.080.296
Værdireguleringer 1. juli 2015	-1.521.532	0	-1.521.532
Årets opskrivning	73.700	0	73.700
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	1.000.000	0	1.000.000
Værdireguleringer 30. juni 2016	-447.832	0	-447.832
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	0	9.099	9.099
Årets afskrivninger	0	4.734	4.734
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	0	13.833	13.833
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	40.573.700	44.931	40.618.631
Heraf indregnede renter		1.633.572	

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

8 Investeringsaktiver

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.

Væsentlige 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 6,57 % (6,95 % for 2014/15).

kr.	2015/16	2014/15
9 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 510 stk. a nom. 1.000,00 kr.	510.000	510.000
	510.000	510.000

Selskabets aktiekapital har uændret været 510.000 kr. de seneste 5 år.

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 18.565.000 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

11 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.

12 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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.