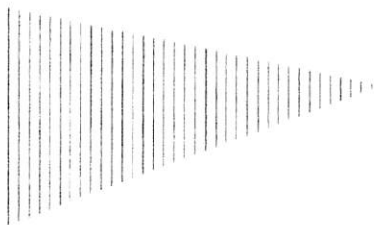


KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Valdemarshaab 11, 4600 Køge

CVR-nr. 27 55 02 15



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. september 2017

Som dirigent:

.....
Svend Aage Dreist Hansen

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	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 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25. september 2017

Direktion:



Keld Bjarne Rasmussen

Bestyrelse:



Else Grønspahn Rasmussen
formand



Keld Bjarne Rasmussen



Svend Aage Dreist Hansen



Marianne Grønspahn
Rasmussen



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 2016 - 30. juni 2017 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.

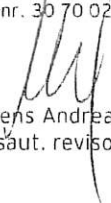
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 25. september 2017

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreassen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S
Adresse, postnr., by	Valdemarshaab 11, 4600 Køge
Hjemstedskommune	Køge
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Telefon	56 25 07 07
Telefax	56 25 07 08
Bestyrelse	Else Grünspahn Rasmussen, formand Keld Bjarne Rasmussen Svend Aage Dreist Hansen Marianne Grünspahn Rasmussen
Direktion	Keld Bjarne Rasmussen
Revisor	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 2016/17 udviser et overskud på 438.280 kr. mod 157.072 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 1.845.967 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	1.507.841	1.663.939
3	Personaleomkostninger	-343.333	-375.813
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-9.468	-4.734
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.155.040	1.283.392
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	148.700
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-7.830
	Resultat før finansielle poster	1.155.040	1.424.262
4	Finansielle indtægter	904.045	810.408
5	Finansielle omkostninger	-1.502.325	-1.723.180
	Resultat før skat	556.760	511.490
6	Skat af årets resultat	-118.480	-354.418
	Årets resultat	438.280	157.072
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	438.280	157.072
		438.280	157.072



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
8	Investeringsejendomme	40.573.700	40.573.700
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.463	44.931
		<u>40.609.163</u>	<u>40.618.631</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.609.163</u>	<u>40.618.631</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	486
		<u>0</u>	<u>486</u>
	Likvide beholdninger	34.834	407.944
	Omsætningsaktiver i alt	<u>34.834</u>	<u>408.430</u>
	AKTIVER I ALT	<u>40.643.997</u>	<u>41.027.061</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
9	Selskabskapital	510.000	510.000
	Overført resultat	1.335.967	897.687
	Egenkapital i alt	<u>1.845.967</u>	<u>1.407.687</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	741.057	622.577
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>741.057</u>	<u>622.577</u>
	Gældsforpligtelser		
10	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	18.565.000	18.565.000
	Gæld til banker	932.440	1.416.685
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.750.885	15.200.885
	Anden gæld	1.129.831	1.187.713
		<u>36.378.156</u>	<u>36.370.283</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	400.000	400.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.452	0
	Anden gæld	1.261.365	2.226.514
		<u>1.678.817</u>	<u>2.626.514</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>38.056.973</u>	<u>38.996.797</u>
	PASSIVER I ALT	<u>40.643.997</u>	<u>41.027.061</u>

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



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	510.000	897.687	1.407.687
Overført, jf. resultatdisponering	0	438.280	438.280
Egenkapital 30. juni 2017	<u>510.000</u>	<u>1.335.967</u>	<u>1.845.967</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 dattervirksomheder. 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 (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.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 diskonteringsssats 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.



Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

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.	2016/17	2015/16
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	314.331	302.689
Andre omkostninger til social sikring	24.861	19.186
Andre personaleomkostninger	4.141	53.938
	<u>343.333</u>	<u>375.813</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
4 Finansielle indtægter		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	904.045	697.159
Andre finansielle indtægter	0	113.249
	<u>904.045</u>	<u>810.408</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	154.509	139.329
Andre finansielle omkostninger	1.347.816	1.583.851
	<u>1.502.325</u>	<u>1.723.180</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	118.480	354.418
	<u>118.480</u>	<u>354.418</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2016	41.021.532	58.764	41.080.296
Kostpris 30. juni 2017	41.021.532	58.764	41.080.296
Opskrivninger 1. juli 2016	-447.832	0	-447.832
Opskrivninger 30. juni 2017	-447.832	0	-447.832
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	0	13.833	13.833
Årets afskrivninger	0	9.468	9.468
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	0	23.301	23.301
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	40.573.700	35.463	40.609.163
Heraf indregnede renter	1.633.572	0	

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 12.

8 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 6,75 % (6,57 % for 2015/16).

kr.	2016/17	2015/16
9 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 510 stk. a nom. 1.000,00 kr.	510.000	510.000
	510.000	510.000

Virksomhedens 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 2016 - 30. juni 2017

Noter

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med K. B. Rasmussen Holding A/S som administrationsselskab 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.

12 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.