

KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S


Valdemarshaab 11, 4600 Køge

CVR-nr. 27 55 02 15

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. oktober 2018

Dirigent:



.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	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 2017 - 30. juni 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 23. oktober 2018

Direktion:



Keld Bjarne Rasmussen

Bestyrelse:



Else Grünschpahn Rasmussen
formand

Keld Bjarne Rasmussen

Svend Aage Dreist Hansen



Marianne Grünschpahn



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 2017 - 30. juni 2018 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.

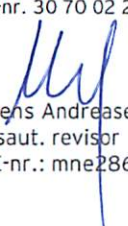
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion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

København, den 23. oktober 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreasen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne28603



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S
Adresse, postnr., by	Valdemarshaab 11, 4600 Køge
Hjemstedskommune	Køge
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
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

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 2017/18 udviser et underskud på 271.682 kr. mod et overskud på 438.280 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 11.574.286 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	1.605.184	1.508.141
3	Personaleomkostninger	-449.374	-345.249
4	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-2.014	-9.468
	Resultat før finansielle poster	1.153.796	1.153.424
5	Finansielle indtægter	0	905.661
6	Finansielle omkostninger	-1.501.998	-1.502.325
	Resultat før skat	-348.202	556.760
7	Skat af årets resultat	76.520	-118.480
	Årets resultat	-271.682	438.280
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-271.682	438.280
		-271.682	438.280

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	40.573.697	40.573.697
9	Investeringsejendomme	0	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.452	35.466
		<u>40.619.149</u>	<u>40.609.163</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.619.149</u>	<u>40.609.163</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	163.825	34.834
	Omsætningsaktiver i alt	<u>163.825</u>	<u>34.834</u>
	AKTIVER I ALT	<u>40.782.974</u>	<u>40.643.997</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
10	Selskabskapital	510.000	510.000
	Overført resultat	11.064.286	1.335.968
	Egenkapital i alt	<u>11.574.286</u>	<u>1.845.968</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	664.537	741.057
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>664.537</u>	<u>741.057</u>
	Gældsforpligtelser		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	18.565.000	18.565.000
	Gæld til banker	824.621	932.440
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.800.000	15.750.885
	Anden gæld	1.135.177	1.129.831
		<u>27.324.798</u>	<u>36.378.156</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	400.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	17.451
	Anden gæld	1.219.353	1.261.365
		<u>1.219.353</u>	<u>1.678.816</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.544.151</u>	<u>38.056.972</u>
	PASSIVER I ALT	<u>40.782.974</u>	<u>40.643.997</u>

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



Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	510.000	1.335.968	1.845.968
Overført via resultatdisponering	0	-271.682	-271.682
Koncerntilskud	0	10.000.000	10.000.000
Egenkapital 30. juni 2018	<u>510.000</u>	<u>11.064.286</u>	<u>11.574.286</u>

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S for 2017/18 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsjendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsjendomme.

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.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

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 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 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.

Investeringsjendomme 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 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealiseringsværdien.

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.	2017/18	2016/17
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	311.771	314.331
Andre omkostninger til social sikring	22.080	24.861
Andre personaleomkostninger	115.523	6.057
	<u>449.374</u>	<u>345.249</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Antal ansatte på balancedagen	<u>1</u>	<u>1</u>
4 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.014	9.468
	<u>2.014</u>	<u>9.468</u>
5 Finansielle indtægter		
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	904.045
Andre finansielle indtægter	0	1.616
	<u>0</u>	<u>905.661</u>

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

kr.	2017/18		2016/17	
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		157.509		154.509
Andre finansielle omkostninger		1.344.489		1.347.816
		<u>1.501.998</u>		<u>1.502.325</u>
7 Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat		-76.520		118.480
		<u>-76.520</u>		<u>118.480</u>
8 Materielle anlægsaktiver				
kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2017	40.573.697	0	58.767	40.632.464
Tilgang i årets løb	0	0	12.000	12.000
Kostpris 30. juni 2018	<u>40.573.697</u>	<u>0</u>	<u>70.767</u>	<u>40.644.464</u>
Af- og nedskrivninger				
1. juli 2017	0	0	23.301	23.301
Årets afskrivninger	0	0	2.014	2.014
Af- og nedskrivninger				
30. juni 2018	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.315</u>	<u>25.315</u>
Regnskabsmæssig værdi				
30. juni 2018	<u>40.573.697</u>	<u>0</u>	<u>45.452</u>	<u>40.619.149</u>
Heraf indregnede renter	<u>0</u>	<u>1.633.572</u>	<u>0</u>	

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

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 4,0 % (4,0 % for 2017/18).



Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
10 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 510 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>
	<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 18.565.000 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Gæld til banker på 824.621 kr. er indfriet efter balancedagen.

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.

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.