

KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Valdemarshaab 11, 4600 Køge

CVR-nr. 27 55 02 15

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. september 2020

Dirigent:

.....
Svend Aage Dreist Hansen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	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 2019 - 30. juni 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 21. september 2020
Direktion:

.....
Keld Bjarne Rasmussen

Bestyrelse:

.....
Else Grünsphahn Rasmussen
formand

.....
Keld Bjarne Rasmussen

.....
Svend Aage Dreist Hansen

.....
Marianne Grünsphahn

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 2019 - 30. juni 2020 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. september 2020
EY 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 2019 - 30. juni 2020
Telefon	28 10 55 55
Bestyrelse	Else Grünspahn Rasmussen, formand Keld Bjarne Rasmussen Svend Aage Dreist Hansen Marianne Grünspahn
Direktion	Keld Bjarne Rasmussen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, 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 2019/20 udviser et overskud på 695.510 kr. mod et overskud på 474.848 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 12.744.644 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	1.501.043	327.458
3	Personaleomkostninger	-159.410	-153.024
4	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-78.854	-3.214
	Resultat før finansielle poster	1.262.779	171.220
5	Finansielle indtægter	700.708	915.796
6	Finansielle omkostninger	-1.071.808	-478.236
	Resultat før skat	891.679	608.780
7	Skat af årets resultat	-196.169	-133.932
	Årets resultat	695.510	474.848
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	695.510	474.848
		695.510	474.848

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
8	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	40.573.697	40.573.697
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	685.519	42.238
		<u>41.259.216</u>	<u>40.615.935</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.259.216</u>	<u>40.615.935</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.023	0
	Andre tilgodehavender	0	94.563
		<u>29.023</u>	<u>94.563</u>
	Likvide beholdninger	<u>15.190</u>	<u>100.708</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.213</u>	<u>195.271</u>
	AKTIVER I ALT	<u>41.303.429</u>	<u>40.811.206</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
10	Selskabskapital	510.000	510.000
	Overført resultat	12.234.644	11.539.134
	Egenkapital i alt	<u>12.744.644</u>	<u>12.049.134</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	994.638	798.469
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>994.638</u>	<u>798.469</u>
	Gældsforpligtelser		
11	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	15.749.066	16.685.149
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.121.000	9.771.000
	Anden gæld	518.160	525.420
		<u>26.388.226</u>	<u>26.981.569</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	940.000	945.000
	Anden gæld	235.921	37.034
		<u>1.175.921</u>	<u>982.034</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>27.564.147</u>	<u>27.963.603</u>
	PASSIVER I ALT	<u>41.303.429</u>	<u>40.811.206</u>

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

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	510.000	11.064.286	11.574.286
Overført via resultatdisponering	0	474.848	474.848
Egenkapital 1. juli 2019	510.000	11.539.134	12.049.134
Overført via resultatdisponering	0	695.510	695.510
Egenkapital 30. juni 2020	510.000	12.234.644	12.744.644

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S for 2019/20 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.

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

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.

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 2019 - 30. juni 2020

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 diskonterings-sats 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 nettorealizationsværdien.

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 2019 - 30. juni 2020

Noter

kr.	2019/20	2018/19	
3 Personaleomkostninger			
Lønninger	85.000	31.412	
Andre omkostninger til social sikring	4.362	2.567	
Andre personaleomkostninger	70.048	119.045	
	<u>159.410</u>	<u>153.024</u>	
4 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	78.854	3.214	
	<u>78.854</u>	<u>3.214</u>	
5 Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	700.708	915.796	
	<u>700.708</u>	<u>915.796</u>	
6 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	101.210	165.710	
Andre finansielle omkostninger	970.598	312.526	
	<u>1.071.808</u>	<u>478.236</u>	
7 Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	196.169	133.932	
	<u>196.169</u>	<u>133.932</u>	
8 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2019	40.573.697	70.767	40.644.464
Tilgang i årets løb	0	722.135	722.135
Kostpris 30. juni 2020	<u>40.573.697</u>	<u>792.902</u>	<u>41.366.599</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	0	28.529	28.529
Årets afskrivninger	0	78.854	78.854
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	<u>0</u>	<u>107.383</u>	<u>107.383</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>40.573.697</u>	<u>685.519</u>	<u>41.259.216</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 2019 - 30. juni 2020

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 % (4,75 % for 2018/19).

kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
10 Selskabskapital		
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 12.035.000 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 40.622 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Marianne Grünspahn

Bestyrelse

På vegne af: KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-666714134734

IP: 217.74.xxx.xxx

2020-09-21 10:19:33Z

NEM ID 

Svend Aage Dreist Hansen

Dirigent

På vegne af: KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-09-21 12:02:13Z

NEM ID 

Svend Aage Dreist Hansen

Bestyrelse

På vegne af: KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-313826526914

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-09-21 12:02:13Z

NEM ID 

Keld Bjarne Rasmussen

Direktion

På vegne af: KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-301311714003

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-09-21 16:32:01Z

NEM ID 

Keld Bjarne Rasmussen

Bestyrelse

På vegne af: KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-301311714003

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-09-21 16:32:01Z

NEM ID 

Else Grünspahn Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-521720005918

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-09-21 16:36:14Z

NEM ID 

Mogens Andreasen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:47025179

IP: 83.90.xxx.xxx

2020-09-22 04:50:43Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>