

**KBS Holding I ApS**

**Alrøvej 145, Amstrup  
8300 Odder**

**CVR-nr. 28 70 37 67**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 24/02 2017

---

Kurt Birger Svit  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	10
Balance pr. 30. september 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KBS Holding I ApS  
Alrøvej 145, Amstrup  
8300 Odder

CVR-nr.: 28 70 37 67

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Stiftet: 28. april 2005

Hjemsted: Odder

### Direktion

Kurt Birger Svit

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for KBS Holding I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 13. februar 2017

### Direktion

Kurt Birger Svit

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KBS Holding I ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KBS Holding I ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 vurdering 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Horsens, den 13. februar 2017

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve fast ejendom samt drift og udlejning heraf, samt at besidde kapitalandele i associeret virksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til dagsværdien af investeringsejendommene henvises til note 1. I forbindelse med målingen af investeringsejendommene har ledelsen taget hensyn til renteutviklingen, lejerssammensætningen og ejendommens stand og beliggenhed mv. Selskabets investeringejendomme er herefter indregnet til en forsigtig og forsvarlig værdi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 125.665, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 953.706.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen.

Selskabet forventes af være overskudsgivende i de kommende år og det forventes at selskabet kan reetablere egenkapitalen ved egen indtjening.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBS Holding I ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste består af huslejeindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte driftsomkostninger

Direkte driftsomkostninger omfatter ejendommenes driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for KBS Holding I ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancenlovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/2016</u> kr.	<u>2014/2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>192.884</b>	<b>190.681</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		133.277	(12.264)
Finansielle omkostninger	2	<u>(200.496)</u>	<u>(206.855)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>125.665</b>	<b>(28.438)</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>125.665</u></b>	<b><u>(28.438)</u></b>
Overført resultat		<u>125.665</u>	<u>(28.438)</u>
		<b><u>125.665</u></b>	<b><u>(28.438)</u></b>

**Balance pr. 30. september 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	3.878.678	3.878.678
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.878.678</u></b>	<b><u>3.878.678</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	276.924	143.647
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>276.924</u></b>	<b><u>143.647</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.155.602</u></b>	<b><u>4.022.325</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		2.395	2.395
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.395</u></b>	<b><u>2.395</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.395</u></b>	<b><u>2.395</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.157.997</u></b>	<b><u>4.024.720</u></b>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>(1.078.706)</u>	<u>(1.204.370)</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>(953.706)</u></b>	<b><u>(1.079.370)</u></b>
Banker		1.038.954	1.077.672
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.098.838</u>	<u>3.209.702</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>4.137.792</u></b>	<b><u>4.287.374</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	148.864	35.000
Banker		234.884	224.705
Anden gæld		<u>590.163</u>	<u>557.011</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>973.911</u></b>	<b><u>816.716</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.111.703</u></b>	<b><u>5.104.090</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.157.997</u></b>	<b><u>4.024.720</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	(1.204.371)	(1.079.371)
Årets resultat	0	125.665	125.665
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>(1.078.706)</b>	<b>(953.706)</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015/16 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 6%. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Afkastet er på samme niveau som det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Der er derfor ikke foretaget regulering af dagsværdien af investeringsejendomme pr. 30. september 2016

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	200.496	206.855
	<u>200.496</u>	<u>206.855</u>

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	4.247.737
Kostpris 30. september 2016	4.247.737
Værdireguleringer 1. oktober 2015	(369.059)
Værdireguleringer 30. september 2016	(369.059)
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<u><b>3.878.678</b></u>



## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	337.710	337.710
Kostpris 30. september 2016	337.710	337.710
Værdireguleringer 1. oktober 2015	(194.063)	(181.799)
Årets resultat	133.277	(12.264)
Værdireguleringer 30. september 2016	(60.786)	(194.063)
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>276.924</u></b>	<b><u>143.647</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
EDC-Ejendomscentret Odder A/S	Odder	33 %	276.924	133.277

## 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. oktober 2015</u>	<u>Gæld 30. september 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	1.112.672	1.076.954	38.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.209.702	3.209.702	110.864	2.502.934
	<b><u>4.322.374</u></b>	<b><u>4.286.656</u></b>	<b><u>148.864</u></b>	<b><u>2.502.934</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ikke andre kautions-, garanti- eller eventualforpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.209, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2016 udgør t.kr. 4.248 (30.09.2015: 4.248 t.kr.).

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 800 i ubebyggede grunde. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kurt Birger Svit, Skanderborg