

K/B Ejendomme ApS

Kratbjerg 301
3480 Fredensborg

CVR-nr. 29 31 36 44



Årsrapport for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19/9 2019

Kaj Bent Andersen
dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	8
Balance pr. 30. juni 2019	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/B Ejendomme ApS
Kratbjerg 301
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 29 31 36 44

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Stiftet: 25. januar 2006

Hjemsted: Fredensborg

Direktion

Bjørn Juhl Christiansen, direktør
Kaj Bent Andersen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for K/B Ejendomme ApS.

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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 23. august 2019

Direktion



Bjørn Juhl Christiansen
direktør



Kaj Bent Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i K/B Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K/B Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 23. august 2019

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 54 87 99 11



Bjarne Dahl
Registreret revisor
MNE-nr. mne2582

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Der henvises til note 6 for nærmere omtale heraf.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/B Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

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 balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsarkiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til nominel restgæld eller til amortiseret kostpris, hvis denne afviger væsentligt herfra.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		247.933	287.009
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-60.346	-60.346
Resultat før finansielle poster		187.587	226.663
Finansielle omkostninger	2	-102.346	-115.060
Resultat før skat		85.241	111.603
Skat af årets resultat	3	-8.176	8.176
Årets resultat		77.065	119.779
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		77.065	119.779
		77.065	119.779

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.013.486	3.073.832
Materielle anlægsaktiver		3.013.486	3.073.832
Anlægsaktiver i alt		3.013.486	3.073.832
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.725	1.475
Udskudt skatteaktiv		0	8.176
Periodeafgrænsningsposter		6.878	6.744
Tilgodehavender		18.603	16.395
Omsætningsaktiver i alt		18.603	16.395
Aktiver i alt		3.032.089	3.090.227

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-214.348	-291.413
Egenkapital	4	-89.348	-166.413
Gæld til realkreditinstitutter		1.527.641	1.618.917
Deposita		36.480	36.480
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.564.121	1.655.397
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	91.000	115.149
Kreditinstitutter		398.307	393.045
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.009.267	1.030.496
Anden gæld		49.142	48.328
Periodeafgrænsningsposter		9.600	14.225
Kortfristede gældsforpligtelser		1.557.316	1.601.243
Gældsforpligtelser i alt		3.121.437	3.256.640
Passiver i alt		3.032.089	3.090.227
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	60.346	60.346
	60.346	60.346
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	102.346	115.060
	102.346	115.060
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	8.176	-8.176
	8.176	-8.176

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	-291.413	-166.413
Årets resultat	0	77.065	77.065
Egenkapital 30. juni 2019	125.000	-214.348	-89.348

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.708.917	1.618.641	91.000	1.154.000
Andre kreditinstitutter	25.149	0	0	0
Deposita	36.480	36.480	0	36.480
	1.770.546	1.655.121	91.000	1.190.480

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele sin anpartskapital. Ledelsen forventer, at egenkapitalen reetableres gennem fremtidig indtjening. På den baggrund aflægges årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement ligger ejerantebrev stort kr. 1.400.000 med pant i ejendommen matr.nr. 3AC Aminderød By, Asminderød.