

K/B Ejendomme ApS

Kratbjerg 301
3480 Fredensborg

CVR-nr. 29 31 36 44



Årsrapport for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den *19/10.18*



Kaj Bent Andersen
dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	8
Balance pr. 30. juni 2018	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/B Ejendomme ApS
Kratbjerg 301
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 29 31 36 44

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 25. januar 2006

Hjemsted: Fredensborg

Direktion

Bjørn Juhl Christiansen, direktør
Kaj Bent Andersen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 5. oktober 2018

Direktion



Bjørn Juhl Christiansen
direktør



Kaj Bent Andersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i K/B Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K/B Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 revisorers Etiske 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 5. oktober 2018

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
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

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 119.779, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 166.413.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/B Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 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 balancedagen.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2017 - 30. juni 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste		287.009	260.209
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-60.346	-60.346
Resultat før finansielle poster		226.663	199.863
Finansielle omkostninger	2	-115.060	-133.166
Resultat før skat		111.603	66.697
Skat af årets resultat	3	8.176	0
Årets resultat		119.779	66.697
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		119.779	66.697
		119.779	66.697

Balance pr. 30. juni 2018

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.073.832	3.134.178
Materielle anlægsaktiver		3.073.832	3.134.178
Anlægsaktiver i alt		3.073.832	3.134.178
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.475	3.475
Udskudt skatteaktiv		8.176	0
Periodeafgrænsningsposter		6.744	3.910
Tilgodehavender		16.395	7.385
Omsætningsaktiver i alt		16.395	7.385
Aktiver i alt		3.090.227	3.141.563

Balance pr. 30. juni 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-291.413	-411.192
Egenkapital	4	-166.413	-286.192
Gæld til realkreditinstitutter		1.618.917	1.710.539
Andre kreditinstitutter		0	37.128
Deposita		36.480	36.480
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.655.397	1.784.147
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	115.149	198.000
Kreditinstitutter		393.045	392.759
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.030.496	934.931
Anden gæld		48.328	105.293
Periodeafgrænsningsposter		14.225	12.625
Kortfristede gældsforpligtelser		1.601.243	1.643.608
Gældsforpligtelser i alt		3.256.640	3.427.755
Passiver i alt		3.090.227	3.141.563
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	60.346	60.346
	<u>60.346</u>	<u>60.346</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	115.060	133.166
	<u>115.060</u>	<u>133.166</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-8.176	0
	<u>-8.176</u>	<u>0</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	125.000	-411.192	-286.192
Årets resultat	0	119.779	119.779
Egenkapital 30. juni 2018	125.000	-291.413	-166.413

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.798.539	1.708.917	90.000	1.249.000
Andre kreditinstitutter	147.128	25.149	25.149	0
Deposita	36.480	36.480	0	36.480
	1.982.147	1.770.546	115.149	1.285.480

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele sin anparts kapital. 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 ejer pantebrev stort kr. 1.400.000 med pant i ejendommen matr.nr. 3AC Aminderød By, Asminderød.