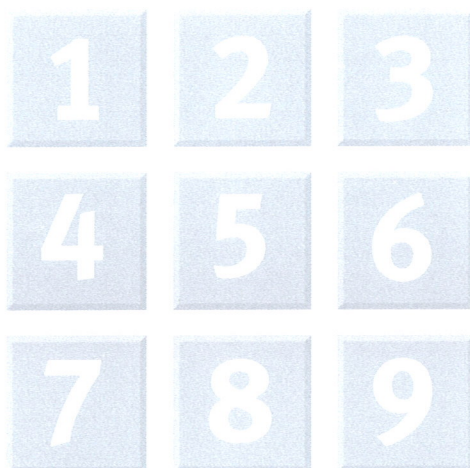


K/B Ejendomme ApS

Kratbjerg 301
3480 Fredensborg

CVR-nr. 29 31 36 44



Årsrapport for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16/11 2016



Bjørn Juhl Christiansen
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 - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/B Ejendomme ApS
Kratbjerg 301
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 29 31 36 44
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
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 2015 - 30. juni 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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 9. september 2016

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 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 Deres 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, De 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 9. september 2016

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11



Bjarne Dahl
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 60.516, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 352.888.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Der henvises til note 1 for nærmere omtale heraf.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/B Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i danske 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

Nettoomsætning

Indtægter, som består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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.

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.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Nettoomsætning		385.801	353.320
Andre eksterne omkostninger		-119.957	-112.842
Bruttoresultat		265.844	240.478
Resultat før af- og nedskrivninger		265.844	240.478
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-60.346	-60.346
Resultat før finansielle poster		205.498	180.132
Finansielle omkostninger	3	-144.982	-163.525
Resultat før skat		60.516	16.607
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		60.516	16.607
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		60.516	16.607
Forslag til resultatdisponering i alt		60.516	16.607

Balance 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.194.524	3.254.870
Materielle anlægsaktiver	4	3.194.524	3.254.870
Anlægsaktiver i alt		3.194.524	3.254.870
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.350	64.850
Periodeafgrænsningsposter		3.840	3.788
Tilgodehavender		18.190	68.638
Omsætningsaktiver i alt		18.190	68.638
Aktiver i alt		3.212.714	3.323.508

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-477.888	-538.404
Egenkapital	5	-352.888	-413.404
Gæld til realkreditinstitutter		1.798.337	1.912.288
Andre kreditinstitutter		146.590	264.719
Deposita		36.480	36.480
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.981.407	2.213.487
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	198.100	122.000
Kreditinstitutter		377.366	399.344
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		879.010	870.071
Anden gæld		103.616	119.385
Periodeafgrænsningsposter		26.103	12.625
Kortfristede gældsforpligtelser		1.584.195	1.523.425
Gældsforpligtelser i alt		3.565.602	3.736.912
Passiver i alt		3.212.714	3.323.508
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>60.346</u>	<u>60.346</u>
	<u>60.346</u>	<u>60.346</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	<u>60.346</u>	<u>60.346</u>
	<u>60.346</u>	<u>60.346</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>144.982</u>	<u>163.525</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>144.982</u>	<u>163.525</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2015		<u>3.793.254</u>
Kostpris 30. juni 2016		<u>3.793.254</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015		538.384
Årets afskrivninger		<u>60.346</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016		<u>598.730</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016		<u>3.194.524</u>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 2.650.000.

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	-538.404	-413.404
Årets resultat	0	60.516	60.516
Egenkapital 30. juni 2016	125.000	-477.888	-352.888

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.944.288	1.886.437	88.100	1.426.000
Andre kreditinstitutter	354.719	256.590	110.000	0
Deposita	36.480	36.480	0	36.480
	2.335.487	2.179.507	198.100	1.462.480

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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