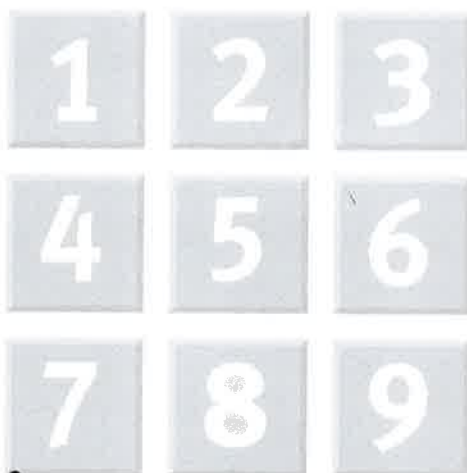


# K/B Ejendomme ApS

Kratbjerg 301  
3480 Fredensborg

CVR-nr. 29 31 36 44



## Årsrapport for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12/11 2017



---

Bjørn Juhl Christiansen  
Dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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  
Regnskabsperiode: 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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 12. september 2017

### Direktion



Bjørn Juni 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 2016 - 30. juni 2017 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 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 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 12. september 2017

**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 2016/17 udviser et overskud på kr. 66.697, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 286.192.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/B Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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.

Vise 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 anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 %

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 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.

#### **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 omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>260.209</b>	<b>265.843</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-60.346	-60.346
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>199.863</b>	<b>205.497</b>
Finansielle omkostninger	2	-133.166	-144.982
<b>Resultat før skat</b>		<b>66.697</b>	<b>60.515</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>66.697</b>	<b>60.515</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		66.697	60.515
		<b>66.697</b>	<b>60.515</b>

## Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.134.178	3.194.524
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.134.178</b>	<b>3.194.524</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.134.178</b>	<b>3.194.524</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.475	14.350
Periodeafgrænsningsposter		3.910	3.840
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.385</b>	<b>18.190</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>7.385</b>	<b>18.190</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.141.563</b>	<b>3.212.714</b>

## Balance 30. juni

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-411.192	-477.889
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-286.192</b>	<b>-352.889</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.710.539	1.798.337
Andre kreditinstitutter		37.128	146.590
Deposita		36.480	36.480
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.784.147</b>	<b>1.981.407</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	198.000	198.100
Kreditinstitutter		392.759	377.366
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		934.931	879.010
Anden gæld		105.293	103.617
Periodeafgrænsningsposter		12.625	26.103
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.643.608</b>	<b>1.584.196</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.427.755</b>	<b>3.565.603</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.141.563</b>	<b>3.212.714</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	60.346	60.346
	<b>60.346</b>	<b>60.346</b>
 der fordeler sig således:		
Bygninger	60.346	60.346
	<b>60.346</b>	<b>60.346</b>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	133.166	144.982
	<b>133.166</b>	<b>144.982</b>
 <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2016		3.793.254
Kostpris 30. juni 2017		3.793.254
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016		598.730
Årets afskrivninger		60.346
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017		659.076
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>		<b>3.134.178</b>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 2.650.000.

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	-477.889	-352.889
Årets resultat	0	66.697	66.697
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>-411.192</b>	<b>-286.192</b>

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

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til reakreditinstitutter	1.886.437	1.798.539	88.000	1.338.000
Andre kreditinstitutter	256.590	147.128	110.000	0
Deposita	36.480	36.480	0	36.480
	<b>2.179.507</b>	<b>1.982.147</b>	<b>198.000</b>	<b>1.374.480</b>

### 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 Eventualposter m.v.

#### Udskudt skatteaktiv

Selskabet har et skatteaktiv på kr. 66.356 som ikke er indregnet, da det er usikkert om hele aktivet vil blive udnyttet.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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