

# **KKB Ejendomsselskab ApS**

**Rungsted Strandvej 24, 2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 29 82 33 67**

## **Årsrapport**

**1. januar 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2016.

---

**Karsten Bülow**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016 for KKB Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 8. december 2016

### **Direktion**

Karsten Bülow

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til kapitalejeren i KKB Ejendomsselskab ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for KKB Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. december 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Søren Christensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	KKB Ejendomsselskab ApS Rungsted Strandvej 24 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 29 82 33 67
	Regnskabsår: 1. januar - 30. juni
<b>Direktion</b>	Karsten Bülow
<b>Revisor</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
<b>Modervirksomhed</b>	KKB Holding A/S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KKB Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	30 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KKB Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**Resultatopgørelse**


---

<u>Note</u>	1/1 2015 - 30/6 2016	- 31/12 2014
<b>Bruttotab</b>	<b>-74.321</b>	<b>-73.051</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-63.000	-42.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-137.321</b>	<b>-115.051</b>
Andre finansielle indtægter	0	1.102
Øvrige finansielle omkostninger	-15.507	-8.751
<b>Resultat før skat</b>	<b>-152.828</b>	<b>-122.700</b>
2 Skat af årets resultat	33.466	28.700
<b>Årets resultat</b>	<b>-119.362</b>	<b>-94.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-119.362	-94.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-119.362</b>	<b>-94.000</b>

**Balance**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>30/6 2016</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	2.737.000	1.076.750
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.737.000</u>	<u>1.076.750</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	880.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>880.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.737.000</u></b>	<b><u>1.956.750</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	0	32.350
Andre tilgodehavender	10.158	0
Tilgodehavender i alt	<u>10.158</u>	<u>32.350</u>
Likvide beholdninger	2.915	309.231
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>13.073</u></b>	<b><u>341.581</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.750.073</u></b>	<b><u>2.298.331</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		<u>30/6 2016</u>	<u>31/12 2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	135.000	135.000
6	Reserve for opskrivninger	1.344.135	0
7	Overført resultat	-233.349	-113.987
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.245.786</u></b>	<b><u>21.013</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
8	Hensættelser til udskudt skat	320.604	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>320.604</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	228.885	327.318
	Gæld til tilknyttede virksomheder	861.498	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	1.930.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.090.383</u>	<u>2.257.318</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	57.300	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>93.300</u>	<u>20.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.183.683</u></b>	<b><u>2.277.318</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.750.073</u></b>	<b><u>2.298.331</u></b>
<b>10</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	1/1 2015 - 30/6 2016		- 31/12 2014	
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>				
Udlejning af fast ejendom				
<b>2. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat		-7.302	0	
Årets regulering af udskudt skat		-26.164	-28.700	
		<b>-33.466</b>	<b>-28.700</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Produktionsanlæg og maskiner</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>
Kostpris 1. januar 2015	1.127.500	0	0	0
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>1.127.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets opskrivninger	1.723.250	0	0	0
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>	<b>1.723.250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	50.750	0	0	0
Årets afskrivninger	63.000	0	0	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016</b>	<b>113.750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>2.737.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Noter**

	<u>30/6 2016</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	880.000	880.000
Afgang i årets løb	<u>-880.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>880.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>880.000</u></b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
	<b><u>135.000</u></b>	<b><u>135.000</u></b>
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>		
Årets opskrivning	<u>1.344.135</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.344.135</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-113.987	-19.987
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-119.362</u>	<u>-94.000</u>
	<b><u>-233.349</u></b>	<b><u>-113.987</u></b>
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	-32.350	-3.650
Udskudt skat af årets resultat	-10.273	-28.700
Hensat i forbindelse med opskrivning af ejendom	<u>363.227</u>	<u>0</u>
	<b><u>320.604</u></b>	<b><u>-32.350</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	353.917	-9.880
Fremført underskud fra tidligere år	<u>-33.313</u>	<u>-22.470</u>
	<b><u>320.604</u></b>	<b><u>-32.350</u></b>

## Noter

---

### 9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	42.000	60.000	270.885	327.318
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>15.300</u>	<u>0</u>	<u>15.300</u>	<u>0</u>
	<b><u>57.300</u></b>	<b><u>60.000</u></b>	<b><u>286.185</u></b>	<b><u>327.318</u></b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 271 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 2.737 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 11. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KKB Holding A/S, CVR-nr. 17848607 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.