

# **KKB Ejendomsselskab ApS**

**Rungsted Strandvej 24, 2950 Vedbæk**

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

## **Årsrapport**

**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. januar 2018.

---

**Karsten Bülow**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>   |                    |
| Ledespåtegning   | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |                    |
| Selskabsoplysninger  | 3                  |
| Ledelsesberetning  | 4                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>              |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                                     | 4                  |
| Resultatopgørelse  | 7                  |
| Balance  | 8                  |
| Noter  | 10                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 3. januar 2018

**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. juli 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. januar 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Søren Christensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

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

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt 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 samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### **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).

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 30 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 af- og nedskrivninger.

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital**

#### **Reserve for opskrivninger**

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### **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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 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>                                       | 1/7 2016<br>- 30/6 2017 | - 30/6 2016     |
|---|-------------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>73.777</b>           | <b>-74.321</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -42.000                 | -63.000         |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>31.777</b>           | <b>-137.321</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -7.155                  | -15.507         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>24.622</b>           | <b>-152.828</b> |
| 2 Skat af årets resultat                          | -5.417                  | 33.466          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>19.205</b>           | <b>-119.362</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                         |                 |
| Overføres til overført resultat                   | 19.205                  | 0               |
| Disponeret fra overført resultat                  | 0                       | -119.362        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>19.205</b>           | <b>-119.362</b> |

**Balance 30. juni**


---

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |  |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                         |
| 3                        | Grunde og bygninger                          | <u>2.695.000</u>        | <u>2.737.000</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>2.695.000</u>        | <u>2.737.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>2.695.000</u></b> | <b><u>2.737.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                         |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 80.000                  | 0                       |
|                          | Andre tilgodehavender                        | <u>10.019</u>           | <u>10.158</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>90.019</u>           | <u>10.158</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>4.020</u>            | <u>2.915</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>94.039</u></b>    | <b><u>13.073</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>2.789.039</u></b> | <b><u>2.750.073</u></b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
|-------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                   |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                         |                         |
| 5                             | Virksomhedskapital                           | 135.000                 | 135.000                 |
| 6                             | Reserve for opskrivninger                    | 1.344.135               | 1.344.135               |
| 7                             | Overført resultat                            | -214.144                | -233.349                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>1.264.991</u></b> | <b><u>1.245.786</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                         |                         |
| 8                             | Hensættelser til udskudt skat                | 326.021                 | 320.604                 |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b><u>326.021</u></b>   | <b><u>320.604</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                         |                         |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter               | 187.355                 | 228.885                 |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 905.596                 | 861.498                 |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>1.092.951</u>        | <u>1.090.383</u>        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld          | 42.000                  | 57.300                  |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 49.945                  | 16.000                  |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 0                       | 20.000                  |
|                               | Anden gæld                                   | 13.131                  | 0                       |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>105.076</u>          | <u>93.300</u>           |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>1.198.027</u></b> | <b><u>1.183.683</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>2.789.039</u></b> | <b><u>2.750.073</u></b> |
| <br>                          |  |                         |                         |
| <b>10</b>                     | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                         |
| <b>11</b>                     | <b>Eventualposter</b>                        |                         |                         |

**Noter**

|  | 1/7 2016<br>- 30/6 2017    |                                      | - 30/6 2016                                    |   |
|--|----------------------------|--------------------------------------|--|---|
| <b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b> |                            |                                      |  |   |
| Udlejning af fast ejendom                        |                            |                                      |  |   |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                 |                            |                                      |  |   |
| Skat af årets resultat                           | 0                          |                                      | -7.302   |   |
| Årets regulering af udskudt skat                 | 5.417                      |                                      | -26.164  |   |
|  | <b>5.417</b>               |                                      | <b>-33.466</b>                                 |   |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>               |                            |                                      |  |   |
|  | <b>Grunde og bygninger</b> | <b>Produktions-anlæg og maskiner</b> | <b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> | <b>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b> |
| Kostpris 1. juli 2016                            | 1.127.500                  | 0                                    | 0  | 0   |
| <b>Kostpris 30. juni 2017</b>                    | <b>1.127.500</b>           | <b>0</b>                             | <b>0</b>                                       | <b>0</b>  |
| Opskrivninger 1. juli 2016                       | 1.723.250                  | 0                                    | 0  | 0   |
| <b>Opskrivninger 30. juni 2017</b>               | <b>1.723.250</b>           | <b>0</b>                             | <b>0</b>                                       | <b>0</b>  |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2016               | 113.750                    | 0                                    | 0  | 0   |
| Årets afskrivninger                              | 42.000                     | 0                                    | 0  | 0   |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2017</b>       | <b>155.750</b>             | <b>0</b>                             | <b>0</b>                                       | <b>0</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>       | <b>2.695.000</b>           | <b>0</b>                             | <b>0</b>                                       | <b>0</b>  |

**Noter**

|  | <u>30/6 2017</u> | <u>30/6 2016</u> |
|--|------------------|------------------|
| <b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                  |                  |
| Kostpris 1. juli 2016                              | 0                | 880.000          |
| Afgang i årets løb                                 | 0                | -880.000         |
| <b>Kostpris 30. juni 2017</b>                      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>5. Virksomhedskapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital 1. juli 2016                    | 135.000          | 135.000          |
|  | <b>135.000</b>   | <b>135.000</b>   |
| <b>6. Reserve for opskrivninger</b>                |                  |                  |
| Reserve for opskrivninger 1. juli 2016             | 1.344.135        | 0                |
| Årets opskrivning                                  | 0                | 1.344.135        |
|  | <b>1.344.135</b> | <b>1.344.135</b> |
| <b>7. Overført resultat</b>                        |                  |                  |
| Overført resultat 1. juli 2016                     | -233.349         | -113.987         |
| Årets overførte overskud eller underskud           | 19.205           | -119.362         |
|  | <b>-214.144</b>  | <b>-233.349</b>  |
| <b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>            |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2016         | 320.604          | -32.350          |
| Udskudt skat af årets resultat                     | 5.417            | -10.273          |
| Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen    | 0                | 363.227          |
|  | <b>326.021</b>   | <b>320.604</b>   |
| Udskudt skat påhviler følgende poster:             |                  |                  |
| Materielle anlægsaktiver                           | 344.677          | 353.917          |
| Fremført underskud fra tidligere år                | -18.656          | -33.313          |
|  | <b>326.021</b>   | <b>320.604</b>   |

**Noter**


---

|                                       |                             |                                | <u>30/6 2017</u>                | <u>30/6 2016</u>                |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>9. Gældsforpligtelser</b>          |                             |                                |                                 |                                 |
|                                       | <b>Afdrag<br/>første år</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> | <b>Gæld i alt<br/>30/6 2017</b> | <b>Gæld i alt<br/>30/6 2016</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter        | 42.000                      | 0                              | 229.355                         | 270.885                         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | <u>0</u>                    | <u>0</u>                       | <u>0</u>                        | <u>15.300</u>                   |
|                                       | <b><u>42.000</u></b>        | <b><u>0</u></b>                | <b><u>229.355</u></b>           | <b><u>286.185</u></b>           |

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 229 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 2.695 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for lån udbetalt efter regnskabsårets udløb. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**11. Eventualposter**
**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bülow Huse 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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