

## **KBO Kalundborg ApS**

Gåsetoftevej 70  
4400 Kalundborg  
CVR-nr. 29926042

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Rønnow Olsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

KBO Kalundborg ApS  
Gåsetoftevej 70  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 29926042  
Stiftet: 27.09.2006  
Hjemsted: Kalundborg  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Peter Rønnow Olsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kindhestegade 4-6  
4700 Næstved

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for KBO Kalundborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 12.06.2017

### Direktion

Peter Rønnow Olsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i KBO Kalundborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KBO Kalundborg ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Næstved, den 12.06.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Rickard Halfdan Patel

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i investering i ejendomme samt udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.106.843</b>	<b>1.400.625</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(3.560.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	50.879
Personaleomkostninger	2	<u>(205.741)</u>	<u>(272.895)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>901.102</b>	<b>(2.381.391)</b>
Andre finansielle indtægter	3	9.910	9.359
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(882.563)</u>	<u>(868.799)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>28.449</u></b>	<b><u>(3.240.831)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>28.449</u>	<u>(3.240.831)</u>
		<b><u>28.449</u></b>	<b><u>(3.240.831)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Investeringsejendomme		26.495.000	26.495.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>26.495.000</b>	<b>26.495.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.495.000</b>	<b>26.495.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		88.326	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		269.430	250.201
Andre tilgodehavender		85.258	35.875
<b>Tilgodehavender</b>		<b>443.014</b>	<b>286.076</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>(60.875)</b>	<b>5.602</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>382.139</b>	<b>291.678</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.877.139</b>	<b>26.786.678</b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		(8.276.225)	(8.304.674)
<b>Egenkapital</b>		<b>(8.150.225)</b>	<b>(8.178.674)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.921.438	25.888.093
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>25.921.438</b>	<b>25.888.093</b>
Bankgæld		6.389.435	6.389.435
Leverandører af varer og tjenesteydelser		96.357	139.483
Anden gæld		2.620.134	2.548.341
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.105.926</b>	<b>9.077.259</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>35.027.364</b>	<b>34.965.352</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.877.139</b>	<b>26.786.678</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	126.000	(8.304.674)	(8.178.674)
Årets resultat	0	28.449	28.449
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>(8.276.225)</b>	<b>(8.150.225)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Der er usikkerhed om selskabets evne til at reetablere egenkapitalen ved egendrift, men det er ledelsens vurdering, at lånemuligheder fortsætter uforandret, og reetablering vil kunne opnås ved egen drift. Positiv udvikling i driften skal skabes gennem kontrolleret salg af ejendomme samt fortsat udvikling af eksisterende ejendomme. Årsregnskabet er derfor udarbejdet i overensstemmelse hermed og under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	197.429	256.357
Andre omkostninger til social sikring	8.312	8.567
Andre personaleomkostninger	0	7.971
	<b>205.741</b>	<b>272.895</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.854	9.359
Renteindtægter i øvrigt	56	0
	<b>9.910</b>	<b>9.359</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	845.333	865.653
Øvrige finansielle omkostninger	37.230	3.146
	<b>882.563</b>	<b>868.799</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>27.261.731</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>27.261.731</u></b>
Opskrivninger primo	<u>2.833.269</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>2.833.269</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	<u>(3.600.000)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(3.600.000)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>26.495.000</u></b>

Selskabet ejer seks investeringsejendomme beliggende i Kalundborg. Ejendommene indeholder lejemål til erhverv og beboelse.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Værdiansættelsen til dagsværdi er sket på baggrund af valuarvurderinger pr. 31/12-2015.

Afkastkravet for ejendomme er fastsat ud fra faktorer som bl.a. beliggenhed og stand og ligger i spændet ml. 5,2 – 8,3 %.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 2,0 mio. kr.

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.891.764</u>
	<b><u>16.891.764</u></b>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KBO ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at

## Noter

indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve for i alt 53.797 t.kr. i investerings-ejendomme, med en regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016 på 26.495 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med vædireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene. Ændringen har haft en positiv indvirkning på årets resultat og egenkapitalen med 217.201 kr. efter skat.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Som indregningskriterium anvendes den fakturerede husleje, der vedrører regnskabsåret. Omkostningsrefusioner fra lejerne indgår under lejeindtægterne.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vejne af tredjemand.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo, herunder driftsomkostninger vedrørende virksomhedens investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.