

KBO Kalundborg ApS

CVR-nr. 29926042

Holbækvej 141

4400 Kalundborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.06.2016

Direktør

Navn: Peter Rønnow Olsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KBO Kalundborg ApS
Holbækvej 141
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 29926042
Stiftet: 27.09.2016
Hjemsted: Kalundborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Knud Thomas Benkjer , Formand
Bent Kristensen
Peter Rønnow Olsen

Direktion

Peter Rønnow Olsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kindhestegade 4-6
4700 Næstved

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

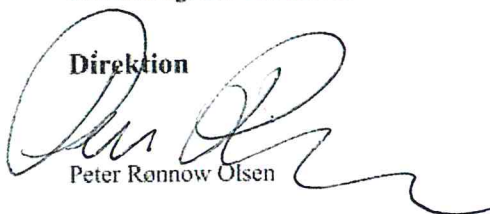
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 10.06.2016

Direktion

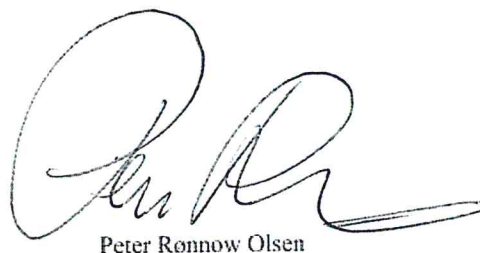


Peter Rønnow Olsen

Bestyrelse

Knud Thomas Benkjer
Formand

Bent Kristensen



Peter Rønnow Olsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KBO Kalundborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KBO Kalundborg ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 – 31.12.2015 for KBO Kalundborg ApS på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 revisorerets 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved , den 10.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ole Mortensen
statsautoriseret revisor



Rickard Patel
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er utilfredstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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 lejeindtægt og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium 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 m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

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 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investerings ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdi svarende til kursværdien.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.400.627	400.760
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.560.000)	60.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		50.879	(129.163)
Personaleomkostninger	2	<u>(272.895)</u>	<u>(169.487)</u>
Driftsresultat		(2.381.389)	162.110
Andre finansielle indtægter	3	9.359	0
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(868.801)</u>	<u>(1.034.257)</u>
Årets resultat		<u>(3.240.831)</u>	<u>(872.147)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(3.240.831)</u>	<u>(872.147)</u>
		<u>(3.240.831)</u>	<u>(872.147)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		26.495.000	30.095.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>26.495.000</u>	<u>30.095.000</u>
Anlægsaktiver		<u>26.495.000</u>	<u>30.095.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		250.201	225.217
Andre tilgodehavender		<u>35.875</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>286.076</u>	<u>225.217</u>
Likvide beholdninger		<u>5.602</u>	<u>23.152</u>
Omsætningsaktiver		<u>291.678</u>	<u>248.369</u>
Aktiver		<u>26.786.678</u>	<u>30.343.369</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		<u>(8.304.674)</u>	<u>(5.063.843)</u>
Egenkapital		<u>(8.178.674)</u>	<u>(4.937.843)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>25.888.094</u>	<u>25.922.249</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>25.888.094</u>	<u>25.922.249</u>
Bankgæld		6.389.436	6.434.385
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.483	266.719
Anden gæld		<u>2.548.339</u>	<u>2.657.859</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.077.258</u>	<u>9.358.963</u>
Gældsforpligtelser		<u>34.965.352</u>	<u>35.281.212</u>
Passiver		<u>26.786.678</u>	<u>30.343.369</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	(5.063.843)	(4.937.843)
Årets resultat	0	(3.240.831)	(3.240.831)
Egenkapital ultimo	126.000	(8.304.674)	(8.178.674)

Selskabets anpartskapital har uændret været kr. 126.000.

Noter

1. Going concern

Der er en vis usikkerhed om selskabets evne til at reetablere egenkapitalen ved egen drift, 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.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	256.357	156.248
Andre omkostninger til social sikring	5.831	4.383
Andre personaleomkostninger	<u>10.707</u>	<u>8.856</u>
	<u>272.895</u>	<u>169.487</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>9.359</u>	<u>0</u>
	<u>9.359</u>	<u>0</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	865.654	1.021.899
Øvrige finansielle omkostninger	<u>3.147</u>	<u>12.358</u>
	<u>868.801</u>	<u>1.034.257</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	27.261.731
Kostpris ultimo	27.261.731
Opskrivninger primo	2.833.269
Opskrivninger ultimo	2.833.269
Årets nedskrivninger	(3.600.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.600.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.495.000

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	25.888.094	19.517.679
	0	0	25.888.094	19.517.679

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KBO ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve for i alt 42.769 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 26.495 t.kr.