

Kabo Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 29935076

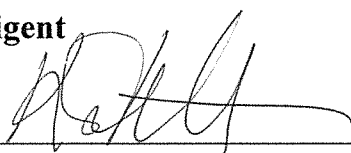
Ringstedgade 46B

4700 Næstved

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.06.2016

Dirigent



Navn: Karin Gertrud Boldt

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

Kabo Ejendomsselskab ApS
Ringstedgade 46B
4700 Næstved

CVR-nr.: 29935076

Stiftet: 27.09.2006

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Karin Gertrud Boldt

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kindhestegade 4-6
4700 Næstved

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Kabo Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

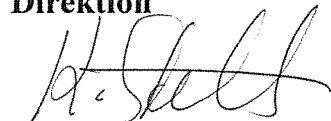
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 23.06.2016

Direktion



Karin Gertrud Boldt

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Kabo Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kabo Ejendomsselskab ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 – 31.12.2015 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 revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

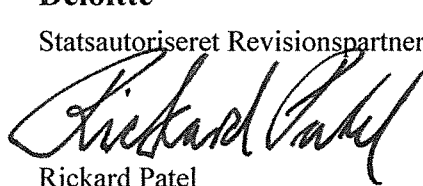
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 23.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Rickard Patel
statsautoriseret revisor



Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes ved forfald. Lejeindtægter indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med KB Holding Invest ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme. 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.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 dagsværdi svarende til kursværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(1.487)	133.973
Personaleomkostninger	1	0	(330)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(3.614)</u>	<u>(4.818)</u>
Driftsresultat		(5.101)	128.825
Andre finansielle indtægter	3	854	0
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(55.561)</u>	<u>(94.247)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(59.808)	34.578
Skat af ordinært resultat	5	<u>30.674</u>	<u>(8.645)</u>
Årets resultat		<u>(29.134)</u>	<u>25.933</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(29.134)</u>	<u>25.933</u>
		<u>(29.134)</u>	<u>25.933</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		3.104.800	3.104.800
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		10.844	14.458
Materielle anlægsaktiver	6	<u>3.115.644</u>	<u>3.119.258</u>
Anlægsaktiver		<u>3.115.644</u>	<u>3.119.258</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.207	53.867
Andre tilgodehavender		0	89.420
Tilgodehavender		<u>22.207</u>	<u>143.287</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.167</u>
Omsætningsaktiver		<u>22.207</u>	<u>144.454</u>
Aktiver		<u>3.137.851</u>	<u>3.263.712</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		225.000	225.000
Reserve for opskrivninger		292.333	292.333
Overført overskud eller underskud		<u>(78.698)</u>	<u>(49.564)</u>
Egenkapital		<u>438.635</u>	<u>467.769</u>
Udskudt skat		<u>85.476</u>	<u>96.704</u>
Hensatte forpligtelser		<u>85.476</u>	<u>96.704</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.766.152	1.863.620
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>543.954</u>	<u>543.903</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.310.106</u>	<u>2.407.523</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	97.468	17.347
Bankgæld		59.898	150.715
Skyldig selskabsskat		0	17.446
Anden gæld		<u>146.268</u>	<u>106.208</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>303.634</u>	<u>291.716</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.613.740</u>	<u>2.699.239</u>
Passiver		<u>3.137.851</u>	<u>3.263.712</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	225.000	292.333	(49.564)	467.769
Årets resultat	0	0	(29.134)	(29.134)
Egenkapital ultimo	225.000	292.333	(78.698)	438.635

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	0	330
	0	330
	2015 kr.	2014 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3.614	4.818
	3.614	4.818
	2015 kr.	2014 kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	854	0
	854	0
	2015 kr.	2014 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	51	35.302
Renteomkostninger i øvrigt	55.510	58.945
	55.561	94.247
	2015 kr.	2014 kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	8.645
Ændring af udskudt skat	(11.228)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(19.446)	0
	(30.674)	8.645

Noter

	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.715.023	81.600
Kostpris ultimo	<u>2.715.023</u>	<u>81.600</u>
Opskrivninger primo	389.777	0
Opskrivninger ultimo	<u>389.777</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(67.142)
Årets afskrivninger	0	(3.614)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(70.756)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.104.800</u>	<u>10.844</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	17.347	97.468	1.766.152	1.608.000
Gæld til tilknyttede virksom- heder	0	0	543.954	500.000
	<u>17.347</u>	<u>97.468</u>	<u>2.310.106</u>	<u>2.108.000</u>

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i KB Holding Invest ApS koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med den øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabs-skatte inden for sambeskatningen.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for kreditinstitutter er der stillet pant i selskabets ejendomme med regnskabsmæssig værdi kr. 3.104.800. Endvidere er tinglyst pant kr. 85.000 i forbindelse med udlån til ejerfor-ening.