

## **Kabo Ejendomsselskab ApS**

Ringstedgade 46B

4700 Næstved

CVR-nr. 29935076

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

**Dirigent**



---

Navn: Karin Gertrud Boldt

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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

Kabo Ejendomsselskab ApS  
Ringstedgade 46B  
4700 Næstved

CVR-nr.: 29935076  
Stiftet: 27.09.2006  
Hjemsted: Næstved  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Ib Rinell Schunck  
Thomas Boldt

### Direktion

Karin Gertrud Boldt

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kindhestegade 4-6  
4700 Næstved

## Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Kabo Ejendomsselskab 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 24.05.2017

**Direktion**




Karin Gertrud Boldt

**Bestyrelse**



Ib Rinell Schunck



Thomas Boldt

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Kabo Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kabo Ejendomsselskab 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.

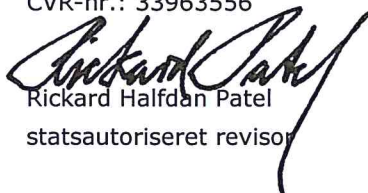
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 24.05.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Rickard Halfdan Patel  
statsautoriseret revisor

## 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.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>216.169</b>	<b>(1.487)</b>
Af- og nedskrivninger	1	(27.443)	(11.759)
<b>Driftsresultat</b>		<b>188.726</b>	<b>(13.246)</b>
Andre finansielle indtægter	2	229	854
Andre finansielle omkostninger	3	(117.855)	(55.561)
<b>Resultat før skat</b>		<b>71.100</b>	<b>(67.953)</b>
Skat af årets resultat	4	(10.302)	19.446
<b>Årets resultat</b>		<b>60.798</b>	<b>(48.507)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		60.798	(48.507)
		<b>60.798</b>	<b>(48.507)</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>kr.</b>
Grunde og bygninger		4.881.760	2.633.572
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>10.844</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b><u>4.881.760</u></b>	<b><u>2.644.416</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>4.881.760</u></b>	<b><u>2.644.416</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.650	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	22.207
Andre tilgodehavender		<u>1.632</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.282</u></b>	<b><u>22.207</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>3.282</u></b>	<b><u>22.207</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>4.885.042</u></b>	<b><u>2.666.623</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016</b> <b>kr.</b>	<b>2015</b> <b>kr.</b>
Virksomhedskapital		225.000	225.000
Overført overskud eller underskud		(111.319)	(172.117)
<b>Egenkapital</b>		<b>113.681</b>	<b>52.883</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.356.931	1.766.152
Gæld til tilknyttede virksomheder		778.013	543.954
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>4.134.944</b>	<b>2.310.106</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	105.251	97.468
Bankgæld		182.592	59.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.061	6.000
Skyldig selskabsskat		10.302	0
Anden gæld		331.211	140.268
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>636.417</b>	<b>303.634</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.771.361</b>	<b>2.613.740</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.885.042</b>	<b>2.666.623</b>
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	225.000	(172.117)	52.883
Årets resultat	0	60.798	60.798
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>225.000</b>	<b>(111.319)</b>	<b>113.681</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	26.700	11.759
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	743	0
	<b>27.443</b>	<b>11.759</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	854
Renteindtægter i øvrigt	229	0
	<b>229</b>	<b>854</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	9.790	51
Renteomkostninger i øvrigt	94.865	55.510
Valutakursreguleringer	13.200	0
	<b>117.855</b>	<b>55.561</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	10.302	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	(19.446)
	<b>10.302</b>	<b>(19.446)</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	2.715.023	81.600
Tilgange	2.264.044	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.979.067</b>	<b>81.600</b>
Af- og nedskrivninger primo	(81.451)	(70.756)
Årets afskrivninger	(15.856)	(10.844)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(97.307)</b>	<b>(81.600)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.881.760</b>	<b>0</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	105.251	97.468	3.356.931	1.608.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	778.013	500.000
	<b>105.251</b>	<b>97.468</b>	<b>4.134.944</b>	<b>2.108.000</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med K.G. Boldt Holding ApS som administrationselskab. 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 indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

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

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor realkreditinstitutter og kreditinstitutter på t.kr. 3.462 er der stillet pant på t.kr. 2.730 i selskabets ejendomme med regnskabsmæssig værdi kr. 4.881.760. Endvidere er tinglyst pant kr. 15.000 i forbindelse med udlån til ejerforening.

## 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, bortset fra ændringerne beskrevet nedenfor.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af afskrivninger. Tidligere blev investeringsejendomme målt til dagsværdi. Ændringen er begyndt med, at ÅRL ikke længere tillader, at den til investeringsaktiviteten hørende gæld måles til dagsværdi. Herved kan der opstå et regnskabsmæssigt mismatch, fordi ejendommen måles til dagsværdi, men gælden måles til amortiseret kostpris.

Praksisændringerne beskrevet ovenfor har følgende samlede beløbsmæssige indvirkning:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Årets resultat før skat	-16	-8
Årets skat	0	-11
Årets resultat efter skat	-16	-19
Balancesum	-487	-471
Egenkapital	-401	-385

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug 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.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

#### 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.

#### 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

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

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

### 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 provenuet 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 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.