

---

# ***K. B. S. Ejendomsinvest ApS***

Axel Kiers Vej 38, 8270 Højbjerg

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 30 08 60 74

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/10 2016

Kim Sørensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for K. B. S. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. oktober 2016

**Direktion**

Kim Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K. B. S. Ejendomsinvest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K. B. S. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 12. oktober 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

K. B. S. Ejendomsinvest ApS  
Axel Kiers Vej 38  
8270 Højbjerg

Telefon: 86 29 67 88

Telefax: 86 29 67 84

CVR-nr.: 30 08 60 74

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Kim Sørensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Pengeinstitut

Nordea  
Skt. Clemens Torv 2-6  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for K. B. S. Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 306.793, heraf værdireguleringer på DKK 160.000, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.991.292.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>115.781</b>	<b>242.527</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		160.000	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>275.781</b>	<b>242.527</b>
Indtægter af kapitalandele i interessentselskaber		-14.557	101.891
Finansielle indtægter	1	143.979	62.305
Finansielle omkostninger	2	-4.086	-5.109
<b>Resultat før skat</b>		<b>401.117</b>	<b>401.614</b>
Skat af årets resultat	3	-94.324	-10.053
<b>Årets resultat</b>		<b>306.793</b>	<b>391.561</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		306.793	391.561
		<b>306.793</b>	<b>391.561</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		2.350.000	2.190.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.350.000</b>	<b>2.190.000</b>
Kapitalindestående i interessentselskaber	5	1.514.969	1.529.526
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.514.969</b>	<b>1.529.526</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.864.969</b>	<b>3.719.526</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		421.535	611.674
Andre tilgodehavender		0	32.500
Periodeafgrænsningsposter		11.085	12.411
<b>Tilgodehavender</b>		<b>432.620</b>	<b>656.585</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>585.125</b>	<b>220.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>215.329</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.017.745</b>	<b>1.091.914</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.882.714</b>	<b>4.811.440</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.866.292	3.559.499
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>3.991.292</b>	<b>3.684.499</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	455.715	511.572
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>455.715</b>	<b>511.572</b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.741	130.606
<b>Langfristet gæld</b>	<b>8</b>	<b>43.741</b>	<b>130.606</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	87.105	87.002
Kreditinstitutter		82.749	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.429	40.524
Selskabsskat		134.515	189.237
Anden gæld		32.160	136.992
Periodeafgrænsningsposter		31.008	31.008
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>391.966</b>	<b>484.763</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>435.707</b>	<b>615.369</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.882.714</b>	<b>4.811.440</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.764	23.655
Andre finansielle indtægter	129.215	38.650
	<b>143.979</b>	<b>62.305</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	4.086	5.109
	<b>4.086</b>	<b>5.109</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	134.515	189.237
Årets udskudte skat	-55.857	-179.184
Regulering af skat vedrørende tidligere år	15.666	0
	<b>94.324</b>	<b>10.053</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	88.246	94.379
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	679	804
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-63.074
Regulering af skat vedrørende tidligere år	15.666	0
Faste tillæg solgte ejendomme	-10.267	-22.056
	<b>94.324</b>	<b>10.053</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli 2015	1.837.553
Kostpris 30. juni 2016	1.837.553
Værdireguleringer 1. juli 2015	352.447
Årets værdireguleringer	160.000
Værdireguleringer 30. juni 2016	512.447
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>2.350.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 5% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 20% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 7,5% af lejeindtægterne.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,25 % - 9,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,625 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,500 % DKK	Basis DKK	0,500 % DKK
Afkastprocent	7,125	7,625	8,125
Dagsværdi	2.520.000	2.350.000	2.190.000
Ændring i dagsværdi	170.000	0	-160.000

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>5 Kapitalindestående i interessentselskaber</b>		
Saldo 1. juli 2015	1.529.526	1.427.635
Saldo 30. juni 2016	1.529.526	1.427.635
Årets resultat	-14.557	101.891
Værdireguleringer 30. juni 2016	-14.557	101.891
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>1.514.969</b>	<b>1.529.526</b>

Kapitalindestående i interessentselskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejeraandel
PÅP I/S	Aarhus		33,33%

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	3.559.499	3.684.499
Årets resultat	0	306.793	306.793
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>3.866.292</b>	<b>3.991.292</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	458.255	514.213
Låneomkostninger	-2.540	-2.641
	<u>455.715</u>	<u>511.572</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

## 8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	43.741	130.606
Langfristet del	43.741	130.606
Inden for 1 år	87.105	87.002
	<u>130.846</u>	<u>217.608</u>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

For realkreditlån på nom. TDKK 131 er der givet pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi	2.350.000	2.190.000
--	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for K. B. S. Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er deltager i interessenskab og hæfter solidarisk for forpligtelserne. Aktiverne udgør samlet TDKK 9.287 og gældsforpligtelserne TDKK 4.742 pr. 30. juni 2016.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K. B. S. Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Resultat af kapitalandele i interessentselskaber

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i interessentselskaber".



# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i K. B. S. Holding A/S koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Regnskabspraksis

## Kapitalandele i interessentselskaber

Kapitalandele i interessentselskaber indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten interessentselskaber den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.