

---

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

Axel Kiers Vej 38, 8270 Højbjerg

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 30 08 60 74

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/10 2017

Kim Sørensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. oktober 2017

## Direktion

Kim Sørensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K. B. S. Ejendomsinvest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K. B. S. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 18. oktober 2017

**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

CVR-nr.: 30 08 60 74

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Regnskabsår: 11. 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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>6.869</b>	<b>115.781</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-30.000	160.000
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-23.131</b>	<b>275.781</b>
Indtægter af kapitalandele i interessentselskaber		122.700	-14.557
Finansielle indtægter	2	311.003	143.979
Finansielle omkostninger	3	-2.522	-4.086
<b>Resultat før skat</b>		<b>408.050</b>	<b>401.117</b>
Skat af årets resultat	4	-89.637	-94.324
<b>Årets resultat</b>		<b>318.413</b>	<b>306.793</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		318.413	306.793
		<b>318.413</b>	<b>306.793</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		2.320.000	2.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.320.000</b>	<b>2.350.000</b>
Kapitalindestående i interessentselskaber	6	1.267.669	1.514.969
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.267.669</b>	<b>1.514.969</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.587.669</b>	<b>3.864.969</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		169.987	421.535
Andre tilgodehavender		1.712	0
Periodeafgrænsningsposter		11.882	11.085
<b>Tilgodehavender</b>		<b>183.581</b>	<b>432.620</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.161.255</b>	<b>585.125</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>45.302</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.390.138</b>	<b>1.017.745</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.977.807</b>	<b>4.882.714</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.184.705	3.866.292
<b>Egenkapital</b>	7	<b>4.309.705</b>	<b>3.991.292</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	463.382	455.715
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>463.382</b>	<b>455.715</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	43.741
<b>Langfristet gæld</b>	9	<b>0</b>	<b>43.741</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	43.647	87.105
Kreditinstitutter		0	82.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.798	24.429
Selskabsskat		78.996	134.515
Anden gæld		60.279	32.160
Periodeafgrænsningsposter		0	31.008
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>204.720</b>	<b>391.966</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>204.720</b>	<b>435.707</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.977.807</b>	<b>4.882.714</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.967	14.764
Andre finansielle indtægter	308.036	129.215
	<b>311.003</b>	<b>143.979</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.522	4.086
	<b>2.522</b>	<b>4.086</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	81.970	134.515
Årets udskudte skat	7.667	-55.857
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	15.666
	<b>89.637</b>	<b>94.324</b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	89.771	88.246
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-134	679
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	15.666
Faste tillæg solgte ejendomme	0	-10.267
	<b>89.637</b>	<b>94.324</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli 2016	1.837.553
Kostpris 30. juni 2017	1.837.553
Værdireguleringer 1. juli 2016	512.447
Årets værdireguleringer	-30.000
Værdireguleringer 30. juni 2017	482.447
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>2.320.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017 DKK	2016 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.320.000	2.350.000
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	5%	5%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	4,8%	3,4%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3,4%	7,5%

## Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>6 Kapitalindestående i interessentselskaber</b>		
Saldo 1. juli 2016	1.514.969	1.529.526
Saldo 30. juni 2017	1.514.969	1.529.526
Årets resultat	122.700	-14.557
Overførsler i årets løb	-370.000	0
Værdireguleringer 30. juni 2017	-247.300	-14.557
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b>1.267.669</b>	<b>1.514.969</b>

Kapitalindestående i interessentselskaber specificeres således:

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

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	3.866.292	3.991.292
Årets resultat	0	318.413	318.413
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>4.184.705</b>	<b>4.309.705</b>

## 8 Hensættelse til udskudt skat

	2017 DKK	2016 DKK
Materielle anlægsaktiver	465.822	458.255
Låneomkostninger	-2.440	-2.540
	<b>463.382</b>	<b>455.715</b>

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 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:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	43.741
Langfristet del	0	43.741
Inden for 1 år	43.647	87.105
	<b>43.647</b>	<b>130.846</b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

For realkreditlån på nom. TDKK 44 er der givet pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi	2.320.000	2.350.000
---	-----------	-----------

### 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 7.451 og gældsforpligtelserne TDKK 3.648 pr. 30. juni 2017.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. B. S. Ejendomsinvest ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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".

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 posteringer 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

### Investerings ejendomme

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 2017 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### **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.