

**KBH Ejendomme ApS**  
Østre Kirkevej 39, 7400 Herning

CVR-nr. 30 52 84 25

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5 2016.



---

Bjarke Hansen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for KBH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. maj 2016

### Direktion

  
Karin Grønning Olsen

  
Bjarke Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i KBH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KBH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

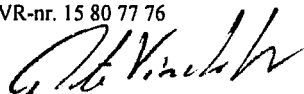
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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, De 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.

Herning, den 31. maj 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Peter Vinderslev  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

KBH Ejendomme ApS  
Østre Kirkevej 39  
7400 Herning

CVR-nr.: 30 52 84 25  
Stiftet: 1. januar 2001  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Karin Grønning Olsen  
Bjarke Hansen

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej Nord 15  
7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 664.824 kr. mod 1.082.399 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -545.783 kr. mod -31.186 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativ af betaling af renteswap. Modsat er egenkapitalen positiv påvirket med tkr. 319 som følge af værdiregulering af renteswap.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at ejendommen forbliver udlejet samt, at selskabets bankforbindelse og realkreditinstitut fortsat stiller de nødvendige kreditter til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at forholdene vil forblive uændret.

Selskabets egenkapital er negativ med tkr. -4.704 pr. 31/12 2015. Af den negative egenkapital kan tkr 1.968 henføres til markedsværdien af renteswap, som løbende vil blive tilbageført hen mod udløb i 2019. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive retableret som følge af udløb af renteswap og fremtidig indtjening.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for KBH Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende ejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KBH Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>664.824</b>	<b>1.082.399</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-409.072	-381.802
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>255.752</b>	<b>700.597</b>
Andre finansielle indtægter	0	8.777
Andre finansielle omkostninger	-955.010	-810.124
<b>Resultat før skat</b>	<b>-699.258</b>	<b>-100.750</b>
2 Skat af årets resultat	153.475	69.564
<b>Årets resultat</b>	<b>-545.783</b>	<b>-31.186</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-545.783	-31.186
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-545.783</b>	<b>-31.186</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>19.424.443</u>	<u>19.833.515</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.424.443</u>	<u>19.833.515</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>19.424.443</b></u>	<u><b>19.833.515</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>19.424.443</b></u>	<u><b>19.833.515</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-4.828.877	-4.601.898
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-4.703.877</b>	<b>-4.476.898</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	856.952	920.507
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>856.952</b>	<b>920.507</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	16.383.769	16.968.668
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.383.769	16.968.668
7	Kortfristet del af langfristet gæld	607.987	164.000
	Gæld til pengeinstitutter	4.245.153	3.812.710
	Anden gæld	2.034.459	2.444.528
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.887.599	6.421.238
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.271.368</b>	<b>23.389.906</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.424.443</b>	<b>19.833.515</b>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

**Noter****1. Usikkerhed om going concern**

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at ejendommen forbliver udlejet samt, at selskabets bankforbindelse og realkreditinstitut fortsat stiller de nødvendige kreditter til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at forholdene vil forblive uændret.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-153.475	-69.564
	<u>-153.475</u>	<u>-69.564</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
		<u>22.953.622</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>22.953.622</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<u>22.953.622</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		3.120.107
Årets afskrivninger		<u>409.072</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2015</b>		<u>3.529.179</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u>19.424.443</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-4.601.899	-4.347.354
Årets overførte overskud eller underskud	-545.783	-31.186
Regulering renteswap	318.805	-223.358
	<u>-4.828.877</u>	<u>-4.601.898</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.991.756</u>	<u>17.132.668</u>
	16.991.756	17.132.668
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-607.987</u>	<u>-164.000</u>
	<u>16.383.769</u>	<u>16.968.668</u>
<b>7. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>607.987</u>	<u>164.000</u>
	<u>607.987</u>	<u>164.000</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.992 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.424 t.kr.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Haus Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		