

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

**CVR-nr. 30 52 84 25**

**Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2018

---

**Bjarke Hansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<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 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. februar 2018

### **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 2017 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 revisorerets 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 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 26. februar 2018

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**Peter Vinderslev**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32848

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Karin Grønning Olsen Bjarke Hansen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 785.019 kr. mod 717.159 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -443.276 kr. mod -562.986 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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 t.kr. -4.914 pr. 31/12 2017. Af den negative egenkapital kan t.kr. 947 henføres til markedsværdien af renteswap, som løbende vil blive tilbageført hen mod udløb i 2019. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive reableret 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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 nettopengestømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 kildeskatter 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.

### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>785.019</b>	<b>717.159</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-409.072	-409.072
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>375.947</b>	<b>308.087</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-911.916	-1.025.509
<b>Resultat før skat</b>	<b>-535.969</b>	<b>-717.422</b>
2 Skat af årets resultat	92.693	154.436
<b>Årets resultat</b>	<b>-443.276</b>	<b>-562.986</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-443.276	-562.986
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-443.276</b>	<b>-562.986</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>18.606.299</u>	<u>19.015.371</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.606.299</u>	<u>19.015.371</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>18.606.299</b></u>	<u><b>19.015.371</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	12.687
	Andre tilgodehavender	<u>93</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>93</u>	<u>12.687</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>93</b></u>	<u><b>12.687</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>18.606.392</b></u>	<u><b>19.028.058</b></u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-5.038.785	-5.043.153
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-4.913.785</b>	<b>-4.918.153</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	834.435	800.870
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>834.435</b>	<b>800.870</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	16.479.579	16.646.890
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.479.579	16.646.890
7	Gældsforpligtelser	167.311	167.311
	Gæld til pengeinstitutter	4.967.612	4.695.970
	Anden gæld	1.071.240	1.635.170
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.206.163	6.498.451
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.685.742</b>	<b>23.145.341</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.606.392</b>	<b>19.028.058</b>
1	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		

## 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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-92.693	-154.436
	<u><b>-92.693</b></u>	<u><b>-154.436</b></u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>22.953.622</u>	<u>22.953.622</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>22.953.622</b></u>	<u><b>22.953.622</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-3.938.251	-3.529.179
Årets af-/nedskrivninger	<u>-409.072</u>	<u>-409.072</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<u><b>-4.347.323</b></u>	<u><b>-3.938.251</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>18.606.299</b></u>	<u><b>19.015.371</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-5.043.153	-4.828.876
Årets overførte overskud eller underskud	-443.276	-562.986
Regulering renteswap	<u>447.644</u>	<u>348.709</u>
	<u><b>-5.038.785</b></u>	<u><b>-5.043.153</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.646.890	16.814.201
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-167.311</u>	<u>-167.311</u>
	<b><u>16.479.579</u></b>	<b><u>16.646.890</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.611.136</u>	<u>0</u>
<b>7. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>167.311</u>	<u>167.311</u>
	<b><u>167.311</u></b>	<b><u>167.311</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.646 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 18.606 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er tinglyst ejerpantebrev på nominelt 5.000 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 18.606 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

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.