

K.B.S. Ejendomme ApS

CVR nr. 30 80 01 76

Havneholmen 78, 3.

1561 København V

Årsrapport 2015

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15 / 6 - 2016

Dirigent

Claus Grønberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter til årsregnskabet	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: K.B.S. Ejendomme ApS

CVR-nr.: 30 80 01 76
Stiftet: 2007
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion: Bo Tue Knudsen

Revision: Global Revision ApS
Greve Strandvej 9
2670 Greve

Pengeinstitut: Nykredit

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar -31. december 2015 for K.B.S. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2016

I direktionen:

Bo Tue Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K.B.S. Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.B.S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Greve, den 30. maj 2016

GLOBAL REVISION APS
Registrerede revisorer
CVR nr. 28 12 17 17

Henrik Johansen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at købe, besidde, udleje og sælge fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret fået eftergivet gæld til moderselskabet med kr. 3.000.000, som koncerntilskud.

Herudover har der ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold af betydning.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.B.S. Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning eller 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 og nedskrivninger.

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.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultatet

Bruttoresultatet er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Omsætningen udgør de fakturerede beløb af årets afsluttede salg med fradrag af salgsrabatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster i øvrigt

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og –omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 de tilknyttede virksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, kan disse indgå som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på kontorejendomme m.v., der ikke er skattemæssigt afskrivningsberettiget.

Den udskudte skat er beregnet med den fremtidige skatteprocent på grundlag af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige balanceværdier og skattemæssige balanceværdier af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Sammenligningstal

Sammenligningstal er anført i hele kr.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER

Note	2015	2014
	1.506.226	730.037
	70	621
2	-301.694	-327.546
	1.204.602	403.112
3	-271.068	-93.512
	933.534	309.600

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Årets resultat	933.534	309.600
Overført fra tidligere år	153.691	-155.909
Koncerntilskud fra moderselskab.....	3.000.000	0
Til disposition	4.087.225	153.691
Overført til næste år	4.087.225	153.691
I alt.....	4.087.225	153.691

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

Note	2015	2014
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
1	14.500.000	13.800.000
	14.500.000	13.800.000
	14.500.000	13.800.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
	45.648	31.598
	45.648	31.598
	27.671	24.707
	73.319	56.305
	14.573.319	13.856.305

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

Note	2015	2014
Egenkapital		
4 Anpartskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	4.087.225	153.691
Egenkapital i alt	4.212.225	278.691
Hensættelser		
Hensættelse til udskudt skat	176.456	23.711
Hensættelser i alt	176.456	23.711
Langfristede gældsforpligtelser		
6 Kreditinstitutter	6.979.164	7.075.747
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	6.979.164	7.075.747
Kortfristede gældsforpligtelser		
6 Kreditinstitutter, kortfristet del	97.040	96.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.000	30.500
Gæld til tilknyttet virksomhed	2.399.064	5.768.654
Skyldig selskabsskat	118.323	69.801
Anden gæld	545.047	512.668
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.205.474	6.478.156
Gældsforpligtelser i alt	10.184.638	13.553.903
PASSIVER I ALT	14.573.319	13.856.305
7 Sikkerhedsstillelser		
8 Eventualaktiver og -forpligtelser		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1	Materielle anlægsaktiver	<u>Grunde og bygninger</u>
	Anskaffelsessum primo.....	13.631.929
	Tilgang.....	0
	Afgang.....	0
	Anskaffelsessum ultimo	13.631.929
	Værdireguleringer, primo.....	168.071
	Årets værdiregulering	700.000
	Værdireguleringer, ultimo	868.071
	Bogført værdi.....	14.500.000
	Ejendommens offentlige kontantværdi pr. 31.12.2015 udgør kr. 11.800.000	

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er hovedsageligt beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen. Ledelsen har valgt ikke at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet pt. er præget af stor illikviditet og reducerede handelspriser afledt af sælgere, som har været nødt til at afhænde ejendomme på grund af likviditetsvanskeligheder.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdi på investeringsejendomme.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendomme i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Ejendommenes kapitaliseringsfaktor er fastsat på baggrund af lange lejekontrakter og ejendommenes beliggenhed.

Ved målingen pr. 31. december 2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,5 %.

Som følge af den seneste tids udvikling på ejendoms- og finansmarkedet er der generelt usikkerhed med opgørelsen af markedsværdien på ejendomme, hvilket der bør tages højde for ved vurderingen af selskabets balance.

2	Finansielle omkostninger	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	I regnskabsposten indgår følgende beløb:		
	Renteomkostninger, tilknyttet virksomhed	215.610	233.086

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

3	Skat af årets resultat	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Skat af årets resultat	118.323	69.801
	Årets ændring i udskudt skat.....	152.745	23.711
	Skat af årets resultat i alt	271.068	93.512
4	Anpartskapital	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Selskabskapital, primo	125.000	125.000
	Anpartskapital i alt	125.000	125.000
	Selskabets anpartskapital består af 125 stk. anparter á tkr. 1. Anparterne er ikke opdelt i anpartsclasser. Der har ikke været ændringer i kapitalen siden selskabets stiftelse.		
5	Overført resultat	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Overført resultat, primo.....	153.691	-155.909
	Årets resultat	933.534	309.600
	Koncerntilskud fra moderselskab.....	3.000.000	0
	Overført resultat i alt	4.087.225	153.691
6	Kreditinstitutter	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Nykredit	7.076.204	7.172.280
	Kreditinstitutter i alt.....	7.076.204	7.172.280
	Langfristet del	6.979.164	7.075.747
	Kortfristet del	97.040	96.533
	I alt.....	7.076.204	7.172.280

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 6.586 til betaling efter 5 år.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter tkr. 7.076, er der givet pant i ejendommen med en bogført værdi på tkr.14.500.

8 Eventualaktiver og – forpligtelser

Sambeskatning:

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bo Tue Knudsen

direktør

På vegne af: K.B.S. Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-236243125987

IP: 2.111.20.158

15-06-2016 kl. 19:25:21 UTC

NEM ID 

Henrik Johansen

registreret revisor

På vegne af: Global Revision

Serienummer: CVR:28121717-RID:1240992020932

IP: 83.93.248.154

15-06-2016 kl. 20:52:40 UTC

NEM ID 

Claus Grønberg

dirigent

På vegne af: K.B.S. Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-782301319680

IP: 81.7.148.34

15-06-2016 kl. 21:02:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H8KMI-G4Y8X-H60N1-WDSL-L-LAZZO-UZE64

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>