

K.B.S. Ejendomme ApS

**Havneholmen 78, 3.
1561 København V**

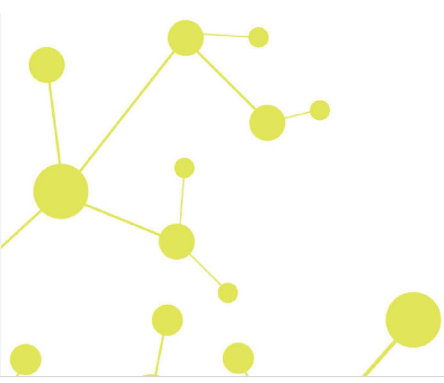
CVR-nr. 30 80 01 76

Årsrapport for 2017

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den
15. maj 2018

Claus Grønberg
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. februar 2018

Direktion

Bo Tue Knudsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K.B.S. Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.B.S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Køge, den 14. februar 2018

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 12 17 17

Claus Holde
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34370

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.B.S. Ejendomme ApS
Havneholmen 78, 3.
1561 København V

CVR-nr.: 30 80 01 76

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Stiftet: 15. august 2007

Hjemsted: København V

Direktion

Bo Tue Knudsen, direktør

Revision

Global Revision ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Brogade 19L
4600 Køge

Pengeinstitut

Nykredit

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 379.055, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 4.344.787.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K.B.S. Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år med undtagelse af prioritetsgæld, der som følge af ændring af årsregnskabsloven måles til amortiseret kostpris, hvor prioritetsgæld tidligere har været målt til dagsværdi. Ændringen har ikke væsentlig indflydelse på årets resultat og egenkapital.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen, administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendommen omfatter investeringer i grund og bygning med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendommen indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investerings ejendommen måles efterfølgende til dagsværdien. Ved beregning af dagsværdien anvendes en fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen på ca. 6,5%. 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.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste		652.495	790
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter		0	5
Finansielle omkostninger	1	<u>-110.633</u>	<u>-153</u>
Resultat før skat		-458.138	642
Skat af årets resultat	2	<u>79.083</u>	<u>-130</u>
Årets resultat		<u>-379.055</u>	<u>512</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-379.055</u>	<u>512</u>
		<u>-379.055</u>	<u>512</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		13.500.000	14.500
Materielle anlægsaktiver	3	<u>13.500.000</u>	<u>14.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.500.000</u>	<u>14.500</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.648	46
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		311.179	0
Udskudt skatteaktiv		47.996	0
Tilgodehavender		<u>404.823</u>	<u>46</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>17</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>404.823</u>	<u>63</u>
Aktiver i alt		<u>13.904.823</u>	<u>14.563</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>4.219.787</u>	<u>4.599</u>
Egenkapital	4	<u>4.344.787</u>	<u>4.724</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>168</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>168</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.600.349	7.785
Deposita		<u>441.312</u>	<u>428</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.041.661</u>	<u>8.213</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	103.783	19
Banker		27.508	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.444	66
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.535	1.102
Selskabsskat		141.286	143
Anden gæld		<u>1.129.819</u>	<u>128</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.518.375</u>	<u>1.458</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.560.036</u>	<u>9.671</u>
Passiver i alt		<u>13.904.823</u>	<u>14.563</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.865	29
Andre finansielle omkostninger	91.520	93
Kursreguleringer omkostninger	0	26
Rentetillæg selskabsskat	4.248	5
	<u>110.633</u>	<u>153</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	137.038	138
Årets udskudte skat	-216.121	-8
	<u>-79.083</u>	<u>130</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		13.631.929
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris 31. december 2017		<u>13.631.929</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		-131.929
Årets værdireguleringer		0
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>-131.929</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>13.500.000</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendommen 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 p.t. valgt ikke at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurderingen af dagsværdier.

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 2017 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på ca. 6,5 %.

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	4.598.842	4.723.842
Årets resultat	0	-379.055	-379.055
Egenkapital 31. december 2017	125.000	4.219.787	4.344.787

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.804.764	7.704.132	103.783	7.212.895
Deposita	428.458	441.312	0	0
	8.233.222	8.145.444	103.783	7.212.895

6 Eventualposter m.v.

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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 7.704, er der givet pant i ejendomme med en bogført værdi på tkr. 13.500.

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: 3812 K.B.S. Ejendomme ApS - årsrapport 2017 mv

Serienummer: PID:9208-2002-2-236243125987

IP: 85.27.202.152

2018-05-20 19:44:35Z

NEM ID 

Claus Holde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Global Revision ApS

Serienummer: CVR:28121717-RID:15554006

IP: 152.115.85.12

2018-05-21 20:05:29Z

NEM ID 

Claus Grønberg

Dirigent

På vegne af: K.B.S. Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-782301319680

IP: 192.38.143.107

2018-05-23 16:26:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4V0I3-LLMPP-YYLEU-A45I6-E6K4N-O4B01

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>