

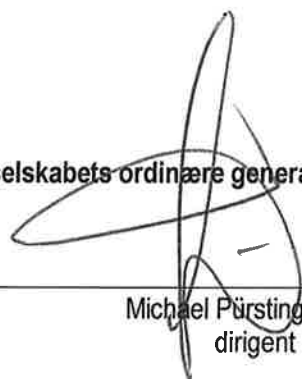
# **KBI Industrivej A/S**

Hjemstedsadresse: Kokmose 2-6, 6000 Kolding

**CVR-nummer 31 23 01 28**

**Årsrapport 2015**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2016**



Michael Pürstinger Hjort  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

Selskabet	KBI Industrivej A/S Kokmose 2-6 6000 Kolding  Hjemstedskommune: Kolding
Bestyrelse	Jørgen Hansen Karsten Frost Mathiesen Morten Mathiesen
Direktion	Michael Pürstinger Hjort
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1870 København V
Stiftelsesdato	16. januar 1978
Regnskabsår	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejnings- og investeringsvirksomhed i ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der i indværende regnskabsår som de foregående fortsat er en betydelig usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi. Dette som følge svag omsætning af kommercielle ejendomme såvel som den generelle økonomiske situation.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet har tabt dets selskabskapital. Ledelsen forventer, at egenkapitalen kan reetableres ved egen indtjening inden for en årrække.

Selskabets aktionær, KBI Group A/S, har tilkendegivet at støtte selskabet, hvorfor ledelsen har aflagt årsrapporten efter principper for going concern.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for KBI Industrivej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. februar 2016.

**Direktion**

Michael Pürstinger Hjort

**Bestyrelse**

Jørgen Hansen

  
Karsten Frost Mathiesen

  
Morten Mathiesen

## Den uafhængige revisors erklæring

### **Til kapitalejeren i KBI Industrivej A/S:**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for KBI Industrivej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 omfattende 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 anvendt 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 vor 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.

#### **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.

Helsingør, den 15. februar 2016  
**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KBI Industrivej A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 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

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer, mv..

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## Regnskabspraksis

### 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 dets moderselskab. DJ Immo ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Udbytte

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



## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab KBI Group A/S. Som følge heraf indregnes aktuelle skatteforpligtelser og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og kursreguleringer. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

---

 Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	660.797	444.150
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	0	-9.368.654
Resultat af primær drift	660.797	-8.924.504
Finansielle indtægter	153.608	31.579
1 Finansielle omkostninger	724.303	1.373.664
Resultat før skat	90.102	-10.266.589
2 Skat af årets resultat	-143.507	-2.288.484
Årets resultat	233.609	-7.978.105
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	233.609	-7.978.105
Disponeret	233.609	-7.978.105

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2015	2014
Investeringsejendomme	12.261.125	12.261.125
3 Materielle anlægsaktiver	12.261.125	12.261.125
 Anlægsaktiver	 12.261.125	 12.261.125
 Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	 183.824	 162.950
Andre tilgodehavender	2.242	43.863
Udskudt skatteaktiv	31.196	41.602
Tilgodehavender	217.262	248.415
 Likvide beholdninger	 698.930	 259.091
 Omsætningsaktiver	 916.192	 507.506
 Aktiver i alt	 13.177.317	 12.768.631

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	2.400.000	2.400.000
Overført resultat	-6.514.165	-6.747.774
Foreslået udbytte	0	0
4 Egenkapital	-4.114.165	-4.347.774
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	8.047.884	8.032.537
Langfristet gæld	8.047.884	8.032.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.202	43.244
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.826.476	7.595.565
Gæld til associerede virksomheder	2.077	0
Anden gæld	1.412.843	1.445.059
Kortfristet gæld	9.243.598	9.083.868
Gæld i alt	17.291.482	17.116.405
Passiver i alt	13.177.317	12.768.631
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		
8 Ejerforhold		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
1	Finansielle omkostninger	
	230.862	388.059
	493.441	985.605
	724.303	1.373.664
2	Skat af årets resultat	
	-153.913	-406.393
	10.406	-1.882.091
	-143.507	-2.288.484
3	Materielle anlægsaktiver	
		Investering- ejendomme
		20.325.284
		0
		0
		20.325.284
		-8.064.159
		0
		-8.064.159
		12.261.125

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	2.400.000	-6.747.774	0
Årets resultat	0	233.609	0
Egenkapital 31. december	2.400.000	-6.514.165	0

Selskabskapitalen består af 2.400.000 aktier af kr. 1. Selskabskapitalen er uændret de seneste 5 år.

	2015	2014
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	5.913.867	6.460.842
Forfald 2-5 år	2.134.017	1.571.695
Forfald inden 1 år	0	0
	8.047.884	8.032.537

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 18.000 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 12.261. Desuden er der tinglyst skadeløsbrev på t.kr. 1.500 i driftsmidler.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KBI Group A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

### 8 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen: