

# KBI Industrivej A/S

Hjemstedsadresse: Kokmose 2, 6000 Kolding

**CVR-nummer 31 23 01 28**

## **Årsrapport 2016**

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. februar 2017**



Michael Pürstinger Hjort  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Selskabsoplysninger                        | 1  |
| Ledelsesberetning                          | 2  |
| Ledelsespåtegning                          | 3  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4  |
| Regnskabspraksis                           | 6  |
| Resultatopgørelse                          | 9  |
| Balance                                    | 10 |
| Noter til årsrapporten                     | 12 |

## Selskabsoplysninger

|                |   |
|----------------|---|
| Selskabet      | KBI Industrivej A/S<br>Kokmose 2<br>6000 Kolding<br><br>Hjemstedskommune: Kolding |
| Bestyrelse     | Jørgen Hansen<br>Karsten Frost Mathiesen<br>Morten Mathiesen                      |
| Direktion      | Michael Pürstinger Hjort  |
| Revision       | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s<br>Kongevejen 3<br>3000 Helsingør      |
| Stiftelsesdato | 16. januar 1978   |
| Regnskabsår    | 1. januar - 31. december  |

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været investering i og udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

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.

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.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. februar 2017.

**Direktion**

Michael Fürstinger Hjort

**Bestyrelse**

Jørgen Hansen

Karsten Frost Mathiesen

Morten Mathiesen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KBI Industrivej A/S:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KBI Industrivej A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

- 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.

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.

Helsingør, den 22. februar 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

  
Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KBI Industrivej A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris, som følge af overgangen til den nye årsregnskabslov. Overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven er anvendt i forbindelse med den ændrede indregning af prioritetsgæld. Ændringen i regnskabspraksis vil have minimal effekt på resultat og balance i regnskabsåret og sammenligningstal er uændret.

### 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, 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, amortisering af realkredittån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## 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. KBI Group A/S 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 indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter 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 og aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen under enten 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

---

 Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note   | 2016       | 2015     |
|--|------------|----------|
| Bruttofortjeneste                                | 665.257    | 660.797  |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver | -3.261.125 | 0        |
| Resultat af primær drift                         | -2.595.868 | 660.797  |
| Finansielle indtægter                            | 23         | 153.608  |
| 1 Finansielle omkostninger                       | 711.011    | 724.303  |
| Resultat før skat                                | -3.306.856 | 90.102   |
| 2 Skat af årets resultat                         | -163.584   | -143.507 |
| Årets resultat                                   | -3.143.272 | 233.609  |
| Resultatdisponering:                             |            |          |
| Udbytte for regnskabsåret                        | 0          | 0        |
| Overført til overført resultat                   | -3.143.272 | 233.609  |
| Disponeret                                       | -3.143.272 | 233.609  |

## Balance 31. december

## Aktiver

| Note   | 2016          | 2015           |
|--|---------------|----------------|
| Investeringsejendomme                                    | 9.000.000     | 12.261.125     |
| 3 Materielle anlægsaktiver                               | 9.000.000     | 12.261.125     |
| <br>Anlægsaktiver  | <br>9.000.000 | <br>12.261.125 |
| <br>Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser | <br>19.100    | <br>183.824    |
| Andre tilgodehavender                                    | 0             | 2.242          |
| Periodeafgrænsningsposter                                | 48.704        | 0              |
| Tilgodehavende selskabsskat                              | 171.372       | 0              |
| Udskudt skatteaktiv                                      | 23.408        | 31.196         |
| Tilgodehavender  | 262.584       | 217.262        |
| <br>Likvide beholdninger                                 | <br>473.125   | <br>698.930    |
| <br>Omsætningsaktiver                                    | <br>735.709   | <br>916.192    |
| <br>Aktiver i alt  | <br>9.735.709 | <br>13.177.317 |

## Balance 31. december

## Passiver

| Note  | 2016       | 2015       |
|---|------------|------------|
| Selskabskapital                                     | 2.400.000  | 2.400.000  |
| Overført resultat                                   | -9.657.437 | -6.514.165 |
| Foreslået udbytte                                   | 0          | 0          |
| 4 Egenkapital                                       | -7.257.437 | -4.114.165 |
| 5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter        | 7.513.644  | 8.047.884  |
| Langfristet gæld                                    | 7.513.644  | 8.047.884  |
| 5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter | 534.240    | 0          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser            | 56.279     | 2.202      |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                   | 7.487.361  | 7.826.476  |
| Anden gæld  | 1.401.622  | 1.414.920  |
| Kortfristet gæld                                    | 9.479.502  | 9.243.598  |
| Gæld i alt  | 16.993.146 | 17.291.482 |
| Passiver i alt                                      | 9.735.709  | 13.177.317 |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser             |            |            |
| 7 Eventualforpligtelser                             |            |            |
| 8 Fortsat drift                                     |            |            |

## Noter til årsrapporten

|   | 2016                     | 2015                      |
|---|--------------------------|---------------------------|
| 1 | Finansielle omkostninger |                           |
|   | 238.047                  | 384.526                   |
|   | 472.964                  | 339.777                   |
|   | 711.011                  | 724.303                   |
| 2 | Skat af årets resultat   |                           |
|   | -171.372                 | -153.913                  |
|   | 7.788                    | 10.406                    |
|   | -163.584                 | -143.507                  |
| 3 | Materielle anlægsaktiver |                           |
|   |                          | Investering-<br>ejendomme |
|   |                          | 20.325.284                |
|   |                          | 0                         |
|   |                          | 0                         |
|   |                          | 20.325.284                |
|   |                          | -8.064.159                |
|   |                          | -3.261.125                |
|   |                          | -11.325.284               |
|   |                          | 9.000.000                 |

## Noter til årsrapporten

| 4 Egenkapital            | Selskabs-<br>kapital        | Overført<br>resultat        | Foreslået<br>udbytte        |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                          | <u>                    </u> | <u>                    </u> | <u>                    </u> |
| Egenkapital 1. januar    | 2.400.000                   | -6.514.165                  | 0                           |
| Årets resultat           | 0                           | -3.143.272                  | 0                           |
| Egenkapital 31. december | <u>2.400.000</u>            | <u>-9.657.437</u>           | <u>0</u>                    |

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

|                                  | <u>2016</u>      | <u>2015</u>      |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| 5 Gæld til realkreditinstitutter |                  |                  |
| Forfald efter 5 år               | 5.373.421        | 5.913.867        |
| Forfald 2-5 år                   | 2.140.223        | 2.134.017        |
| Forfald inden 1 år               | 534.240          | 0                |
|                                  | <u>8.047.884</u> | <u>8.047.884</u> |

### 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. 9.000. 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 Fortsat drift

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