



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KBD EJENDOMME APS**  
**STRANDVEJEN 642, 2930 KLAMPENBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2016

---

Kaare Dalshof

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KBD Ejendomme ApS Strandvejen 642 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 31 47 28 49 Stiftet: 21. maj 2008 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kaare Dalshof
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Nytorv Afdeling Frederiksberggade 1 1459 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for KBD 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 17. juni 2016

Direktion

---

Kaare Dalshof

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i KBD Ejendomme ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for KBD 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.

### 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.

København, den 17. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Haugbyrd  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et drift resultat på t.DKK 1.225, mod t.kr. 1.183 for perioden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital pr. 31. december 2014 på t.kr 19.471.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Skat**

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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	30%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

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.

**Tilgodehavender**

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

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.234.490</b>	<b>2.204.004</b>
Personaleomkostninger.....	1	-150.000	-150.600
Af- og nedskrivninger.....		-422.912	-422.912
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.661.578</b>	<b>1.630.492</b>
Andre finansielle indtægter.....		293.647	231.816
Andre finansielle omkostninger.....		-351.510	-296.773
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.603.715</b>	<b>1.565.535</b>
Skat af årets resultat.....	2	-379.103	-382.736
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.224.612</b>	<b>1.182.799</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.224.612	1.182.799
<b>I ALT</b> .....		<b>1.224.612</b>	<b>1.182.799</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		28.831.876	29.248.907
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		5.880	11.761
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>28.837.756</b>	<b>29.260.668</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.837.756</b>	<b>29.260.668</b>
Andre tilgodehavender.....		728.436	261.504
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>728.436</b>	<b>261.504</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		4.016.152	3.392.183
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>4.016.152</b>	<b>3.392.183</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>27.528</b>	<b>2.409</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.772.116</b>	<b>3.656.096</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.609.872</b>	<b>32.916.764</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		19.345.882	18.121.270
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>19.470.882</b>	<b>18.246.270</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.484.301	3.498.823
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.484.301</b>	<b>3.498.823</b>
Huslejedepositum.....		1.223.772	1.194.601
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.223.772</b>	<b>1.194.601</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.000	27.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.669.360	9.202.105
Selskabsskat.....		393.625	399.644
Anden gæld.....		340.932	348.321
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.430.917</b>	<b>9.977.070</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.654.689</b>	<b>11.171.671</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.609.872</b>	<b>32.916.764</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	150.000	150.000	
Andre personaleomkostninger.....	0	600	
	<b>150.000</b>	<b>150.600</b>	
Selskabet har gennemsnitligt haft 1 deltidsansat. (2014: 1 deltidsansat)			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	393.625	399.644	
Regulering af udskudt skat.....	-14.522	-16.908	
	<b>379.103</b>	<b>382.736</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	30.848.488	29.404	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>30.848.488</b>	<b>29.404</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	1.229.415	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>1.229.415</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	2.828.996	17.643	
Årets afskrivninger .....	417.031	5.881	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>3.246.027</b>	<b>23.524</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>28.831.876</b>	<b>5.880</b>	

## NOTER

## Note

**Egenkapital**

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	18.121.270	0	18.246.270
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.224.612		1.224.612
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>19.345.882</b>	<b>0</b>	<b>19.470.882</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Selskabskapital**

Selskabskapitalen er fordelt således:

Anparter, 8 stk. a nom. 10.000 kr.....	80.000	80.000
Anparter, 9 stk. a nom. 5.000 kr.....	45.000	45.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

**Eventualposter mv.**

5

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed KBD Holding 2 ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KBD Holding 2 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 11.700, der givet pant i selskabets grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i behold og er ikke stillet til sikkerhed for gældsforpligtelser.