

KBC Ejendomme A/S

Skudersløsevej 65, 4690 Haslev
CVR-nr. 31 58 30 98

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.16

Kurt Bang Christensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

Selskabet

KBC Ejendomme A/S
Skuderløsevej 65
4690 Haslev
Hjemsted: Haslev
CVR-nr.: 31 58 30 98

Bestyrelse

Else Marie Bang Christensen, formand
Kurt Bang Christensen
Morten Vennick Christensen

Direktion

Kurt Bang Christensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for KBC Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 20. juni 2016

Direktionen

Kurt Bang Christensen

Bestyrelsen

Else Marie Bang Christensen Kurt Bang Christensen
Formand

Morten Vennick Christensen

Til kapitalejeren i KBC Ejendomme A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for KBC Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi til opmærksomheden på note 1, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

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.

Næstved, den 20. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom samt landbrugsdrift m.v.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model kombineret med eksterne vurderinger og købsindikationer. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien for udvalgte ejendomme i porteføljen. Det er ledelsens vurdering, at ejendomsporteføljen på sigt kan sælges til de indregnede værdier. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 3.190.992 mod DKK 5.642.376 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 22.892.820.

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Selskabet forventer i de kommende år et fortsat positivt resultat og likviditet, herunder ved frasalg af ejendomme, for at fremskaffe likviditet til afvikling af selskabets gældsforpligtelser.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	9.134.894	10.982.143
² Personalemkostninger	-819.276	-868.503
Resultat før af- og nedskrivninger	8.315.618	10.113.640
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	13.678.099	-5.999
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-15.449.500	-176.959
Resultat af primær drift	6.544.217	9.930.682
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.589.105
³ Andre finansielle indtægter	1.296.084	1.352.876
⁴ Andre finansielle omkostninger	-4.066.105	-5.991.218
Resultat før skat	3.774.196	6.881.445
Skat af årets resultat	-583.204	-1.239.069
Årets resultat	3.190.992	5.642.376
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.190.992	5.642.376
I alt	3.190.992	5.642.376

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	63.740.000	158.870.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.001	12.001
	5 Materielle anlægsaktiver i alt	63.746.001	158.882.001
	6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	2.774.137
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.730.773	614.077
	Andre tilgodehavender	0	16.853.299
	Finansielle anlægsaktiver i alt	20.730.773	20.241.513
	Anlægsaktiver i alt	84.476.774	179.123.514
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	126.875	2.537.548
	Andre tilgodehavender	0	39.059
	Periodeafgrænsningsposter	59.954	125.305
	Tilgodehavender i alt	186.829	2.701.912
	Likvide beholdninger	4.097.550	981.388
	Omsætningsaktiver i alt	4.284.379	3.683.300
	Aktiver i alt	88.761.153	182.806.814

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	22.392.820	48.206.894
7	Egenkapital i alt	22.892.820	48.706.894
	Hensættelser til udskudt skat	9.297.402	22.981.874
	Hensatte forpligtelser i alt	9.297.402	22.981.874
	Gæld til realkreditinstitutter	33.505.854	61.033.406
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	20.036.244
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.226.503
	Anden gæld	1.466.051	4.583.656
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.971.905	86.879.809
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.302.955	6.404.066
	Gæld til kreditinstitutter	0	9.252.232
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.415.037	3.748.080
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	752.824	1.097.142
	Selskabsskat	14.573.309	996.520
	Anden gæld	1.554.901	2.740.197
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.599.026	24.238.237
	Gældsforpligtelser i alt	56.570.931	111.118.046
	Passiver i alt	88.761.153	182.806.814

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model kombineret med eksterne vurderinger og købsindikationer. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien for udvalgte ejendomme i porteføljen. Det er ledelsens vurdering, at ejendomsporteføljen på sigt kan sælges til de indregnede værdier. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	747.762	787.831
Pensioner	54.400	57.495
Andre omkostninger til social sikring	17.114	23.177
I alt	819.276	868.503

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	511.481	365.056
Øvrige finansielle indtægter	784.603	987.820
I alt	1.296.084	1.352.876

	2015	2014
	DKK	DKK

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	67.249	15.709
Øvrige finansielle omkostninger	3.998.856	5.975.509
I alt	4.066.105	5.991.218

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	140.013.617	1.314.057
Tilgang i året	150.000	0
Afgang i året	-78.421.518	0
Kostpris pr. 31.12.15	61.742.099	1.314.057
Opskrivninger pr. 31.12.14	18.856.383	0
Opskrivninger i året	-16.858.482	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	1.997.901	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	1.302.056
Afskrivninger i året	0	6.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	1.308.056
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	63.740.000	6.001

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	2.900.000	2.900.000
Afgang i året	-2.900.000	0
Kostpris pr. 31.12.15	0	2.900.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	-125.863	-1.714.968
Årets resultat	0	1.589.105
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	125.863	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	0	-125.863
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	2.774.137

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	42.101.952
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	462.566
Forslag til resultatdisponering	0	5.642.376
Saldo pr. 31.12.14	500.000	48.206.894

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	500.000	48.206.894
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-30.000.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	994.934
Forslag til resultatdisponering	0	3.190.992
Saldo pr. 31.12.15	500.000	22.392.820

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.836.904	21.540.485	35.342.758	65.933.564
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	20.036.244
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.226.503
Anden gæld	1.466.051	0	2.932.102	6.087.564
I alt	3.302.955	21.540.485	38.274.860	93.283.875

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter pr. 31.12.15 på t.DKK 35.342 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 63.740.

Til sikkerhed for selskabets eget bankengagement pr. 31.12.15 på t.DKK 0 samt anden gæld på t.DKK 0 og tilknyttede virksomheders gæld på t.DKK 0 er deponeret ejerantebreve og skadeløsbreve for i alt DKK 44 mio., samt sikringskonto på DKK 1 mio.

I de likvide beholdninger indgår deponeringskonto på DKK 2,5 mio..