

KBC Ejendomme A/S

Skuderløsevej 65, 4690 Haslev

CVR-nr. 31 58 30 98

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 14/06 2018

Kurt Erling Bang Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Anvendt regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 14. juni 2018

Direktion

Kurt Erling Bang Christensen

Bestyrelse

Else Marie Bang Christensen
formand

Morten Vennick Christensen

Kurt Erling Bang Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i KBC Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KBC Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

København, den 14. juni 2018

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Ulvsgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21318

Peter Aagesen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41287

Selskabsoplysninger

Selskabet	KBC Ejendomme A/S Skuderløsevej 65 4690 Haslev CVR-nr.: 31 58 30 98 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 30. juni 2008 Hjemsted: Faxe
Bestyrelse	Else Marie Bang Christensen, formand Morten Vennick Christensen Kurt Erling Bang Christensen
Direktion	Kurt Erling Bang Christensen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og administrere fast ejendom, landbrugsdrift samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 1.238.881, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 22.119.757.

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.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttotab		-868.386	2.022.818
Personaleomkostninger	2	-221.270	-927.081
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-1.089.656	1.095.737
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-6.001
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-1.089.656	1.089.736
Værdireguleringer af investeringsaktiver		550.000	-1.740.000
Resultat før finansielle poster		-539.656	-650.264
Finansielle indtægter	3	664.778	1.561.960
Finansielle omkostninger		-1.862.098	-2.362.237
Resultat før skat		-1.736.976	-1.450.541
Skat af årets resultat	4	498.095	252.473
Årets resultat		-1.238.881	-1.198.068
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.238.881	-1.198.068
		-1.238.881	-1.198.068

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	45.900.000	62.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	18.999
Materielle anlægsaktiver		45.900.000	62.018.999
Anlægsaktiver i alt		45.900.000	62.018.999
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		98.747	190.045
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.050.233	9.611.135
Periodeafgrænsningsposter		64.217	441.125
Tilgodehavender		14.213.197	10.242.305
Likvide beholdninger		1.810.240	810.839
Omsætningsaktiver i alt		16.023.437	11.053.144
Aktiver i alt		61.923.437	73.072.143

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		21.619.757	22.338.812
Egenkapital		22.119.757	22.838.812
Hensættelse til udskudt skat		6.411.995	9.231.323
Hensatte forpligtelser i alt		6.411.995	9.231.323
Gæld til realkreditinstitutter		22.216.140	30.868.831
Anden gæld		0	1.465.359
Langfristede gældsforpligtelser	7	22.216.140	32.334.190
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.075.713	3.019.407
Kreditinstitutter		3.000.000	2.819.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		369.164	879.434
Selskabsskat		2.428.074	136.290
Anden gæld		2.306.865	414.531
Periodeafgrænsningsposter		11.255	11.255
Deposita		984.474	1.387.734
Kortfristede gældsforpligtelser		11.175.545	8.667.818
Gældsforpligtelser i alt		33.391.685	41.002.008
Passiver i alt		61.923.437	73.072.143
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	500.000	22.338.812	22.838.812
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	666.443	666.443
Årets resultat	0	-1.238.881	-1.238.881
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-146.617	-146.617
Egenkapital 31. december	500.000	21.619.757	22.119.757

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 er følgende usikkerhed og indregning og måling væsentligt 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.

2 Personaleomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Lønninger	203.552	840.862
Pensioner	10.634	66.726
Andre omkostninger til social sikring	7.084	19.493
	221.270	927.081
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	3

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	624.492	1.404.986
Andre finansielle indtægter	19.984	129.668
Andre reguleringer af finansielle indtægter	20.302	27.306
	664.778	1.561.960

Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.428.074	136.290
Årets udskudte skat	-2.819.328	-66.079
Regulering af skat vedrørende tidligere år	39.776	0
	-351.478	70.211
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	-498.095	-252.473
Skat af egenkapitalbevægelser	146.617	322.684
	-351.478	70.211

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	40.347.435
Afgang i årets løb	-6.434.026
Kostpris 31. december	33.913.409
Værdireguleringer 1. januar	21.652.565
Årets værdireguleringer	550.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	-10.215.974
Værdireguleringer 31. december	11.986.591
Regnskabsmæssig værdi 31. december	45.900.000

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i intervallet 7% - 12%. Værdien af selskabets investeringsejendomme er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 45.900 pr. 31. december 2017. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene med hhv. t.kr. -2.521 og t.kr. 2.821.

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.
Kostpris 1. januar	1.333.056
Afgang i årets løb	-129.937
Kostpris 31. december	<u>1.203.119</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	1.314.057
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-110.938
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>1.203.119</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>0</u></u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	33.888.238	24.291.853	2.075.713	13.890.807
Anden gæld	1.465.359	0	0	0
	<u>35.353.597</u>	<u>24.291.853</u>	<u>2.075.713</u>	<u>13.890.807</u>

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 24.291, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 41.350.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBC Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af driftsomkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende for visse ejendomme år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 7 - 10 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.