

KB Nr. Bjert ApS
Hammerensgade 6, st. th.
1267 København K
CVR-nr. 31591368

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.02.2019

Dirigent

Navn: Anette Møller Beck

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KB Nr. Bjert ApS
Hammerensgade 6, st. th.
1267 København K

CVR-nr.: 31591368
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen, Adm. direktør
Bjarne Ammitzbøll, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for KB Nr. Bjert ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13.02.2019

Direktion

Jens Bisgaard-Frantzen
Adm. direktør

Bjarne Ammitzbøll
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i KB Nr. Bjert ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KB Nr. Bjert ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 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.

Kolding, den 13.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med investering i fast ejendom, herunder udlejning og projektudvikling. Selskabet ejer et grundareal i Nr. Bjert, 6000 Kolding, hvor der er opført 23 rækkehusboliger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.746 t.kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets anparter er solgt til Kinnerton Boligudlejning. I forbindelse med transaktionen er der tilført ekstra likviditet i en omlægning af selskabets gældsstruktur. Denne ekstra likviditet svarende til 3,4 mio. kr. vil blive deklareret som udbytte på generalforsamlingen.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.946.974	1.181.539
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.000.000	2.430.797
Driftsresultat		5.946.974	3.612.336
Andre finansielle omkostninger		(1.068.610)	(964.694)
Resultat før skat		4.878.364	2.647.642
Skat af årets resultat	2	(1.132.400)	(583.719)
Årets resultat		3.745.964	2.063.923
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.400.000	0
Overført resultat		345.964	2.063.923
		3.745.964	2.063.923

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		51.500.000	47.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	51.500.000	47.500.000
Anlægsaktiver		51.500.000	47.500.000
Andre tilgodehavender		107.145	13.969
Periodeafgrænsningsposter		28.666	28.470
Tilgodehavender		135.811	42.439
Likvide beholdninger		8.477	87.848
Omsætningsaktiver		144.288	130.287
Aktiver		51.644.288	47.630.287

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført overskud eller underskud		10.394.643	10.048.679
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.400.000	0
Egenkapital		<u>13.920.643</u>	<u>10.174.679</u>
Udskudt skat	4	4.136.640	3.004.240
Andre hensatte forpligtelser	5	3.674.046	4.198.910
Hensatte forpligtelser		<u>7.810.686</u>	<u>7.203.150</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.997.791	2.125.807
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.997.791</u>	<u>2.125.807</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	127.008	127.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.909	39.360
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		26.277.982	26.468.466
Anden gæld		1.457.269	1.491.695
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>27.915.168</u>	<u>28.126.651</u>
Gældsforpligtelser		<u>29.912.959</u>	<u>30.252.458</u>
Passiver		<u>51.644.288</u>	<u>47.630.287</u>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	126.000	10.048.679	0	10.174.679
Årets resultat	0	345.964	3.400.000	3.745.964
Egenkapital ultimo	126.000	10.394.643	3.400.000	13.920.643

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>1.132.400</u>	<u>583.719</u>
	<u>1.132.400</u>	<u>583.719</u>
		<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>32.406.813</u>
Kostpris ultimo		<u>32.406.813</u>
Opskrivninger primo		15.093.187
Årets opskrivninger		<u>4.000.000</u>
Opskrivninger ultimo		<u>19.093.187</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>51.500.000</u>
Indregnede renter		<u>879.773</u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dog er investeringsejendommene 31.12.2018 værdiansat til 51.500 t.kr. i henhold til konkret salgsaftale.

Selskabets investeringsejendomme består af 23 boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
4. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.394.052	3.514.052
Gældsforpligtelser	(5.385)	(5.709)
Fremførbare skattemæssige underskud	(252.027)	(504.103)
	4.136.640	3.004.240

5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af momsreguleringsforpligtelse på investeringsejendomme.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	127.008	127.130	1.997.791	1.490.813
	127.008	127.130	1.997.791	1.490.813

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til associeret virksomhed Glerup A/S er der udstedt ejerpantebrev på i alt 30.000 t.kr. med pant i ejendomme. Gælden udgør pr. 31.12.2018 26.278 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og lignende indtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

♥ Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelse.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.