



SR Revision A/S

Godkendt revisionsaktieselskab

Torvet 30, 2. sal · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Fax. nr.: 56 56 06 19

Mail: sr@srrevision.dk

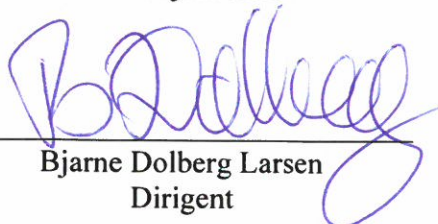
Web: www.srrevision.dk

KBK Ejendomme ApS
Vordingborgvej 344
4690 Haslev

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

(CVR-nr. 33 04 60 49)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. juni 2019



Bjarne Dolberg Larsen
Dirigent

Kundenr.: 1889

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2018 til 31. december 2018	side 9
Balance pr. 31. december 2018	side 10 - 11
Noter	side 12 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet

KBK Ejendomme ApS
Vordingborgvej 344
4690 Haslev

CVR-nr.: 33 04 60 49
Stiftet: 18. juni 2010
Hjemsted: Faxe
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Bjarne Dolberg Larsen

Revisor

SR Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Torvet 30, 2. sal
4600 Køge

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018 for KBK Ejendomme ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

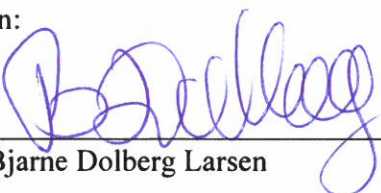
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2018 til 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 25. juni 2019

Direktion:



Bjarne Dolberg Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KBK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KBK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

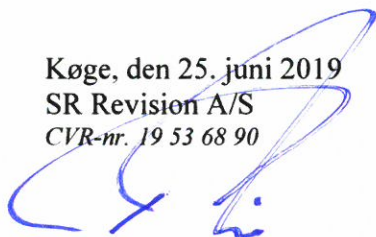
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 25. juni 2019

SR Revision A/S

CVR-nr. 19 53 68 90



Per Riis

mne1167

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb, salg og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed samt handel og investering i øvrigt.

Kapitaltab

Ledelsen gør opmærksom på at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Der vil blive redegjort herfor på selskabets ordinære generalforsamling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBK Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i en sambeskatning. Der foretages fuld fordeling af den samlede selskabsskat, der forventes pålignet sambeskatningsindkomsten.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsjendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsjendom forældes, afspejles i investeringsjendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Tilgodehavender

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

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 a'contoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Skyldigt sambeskatningsbidrag" eller "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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 og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	Note
	kr.	kr.	
Bruttofortjeneste/bruttotab	-3.845	10.654	
Andre finansielle indtægter	213	128	
Finansielle omkostninger	<u>-71.004</u>	<u>-69.354</u>	2
Resultat før skat	-74.636	-58.572	
Skat af årets resultat	<u>16.412</u>	<u>17.556</u>	3
Årets resultat	<u>-58.224</u>	<u>-41.016</u>	
 Resultatdisponering			
Overført til næste år	<u>-58.224</u>	<u>-41.016</u>	
I alt	<u>-58.224</u>	<u>-41.016</u>	

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	Note
	kr.	kr.	
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	<u>1.189.994</u>	<u>1.189.994</u>	
I alt	<u>1.189.994</u>	<u>1.189.994</u>	
Anlægsaktiver i alt	<u>1.189.994</u>	<u>1.189.994</u>	4
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>16.412</u>	<u>17.556</u>	
I alt	<u>16.412</u>	<u>17.556</u>	
Likvide beholdninger	<u>732</u>	<u>0</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.144</u>	<u>17.556</u>	
Aktiver i alt	<u><u>1.207.138</u></u>	<u><u>1.207.550</u></u>	

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	Note
	kr.	kr.	
Egenkapital			
Selskabskapital	80.000	80.000	
Overført resultat	-411.393	-353.171	5
Egenkapital i alt	<u>-331.393</u>	<u>-273.171</u>	
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt	506.953	506.965	6
I alt	<u>506.953</u>	<u>506.965</u>	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt	0	11.528	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.671	32.531	
Gæld til tilknyttede virksomheder	983.607	921.397	
Anden gæld	8.300	8.300	
I alt	<u>1.031.578</u>	<u>973.756</u>	
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.538.531</u>	<u>1.480.721</u>	
Passiver i alt	<u>1.207.138</u>	<u>1.207.550</u>	
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			8

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
Note 1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0.		
Note 2 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	36.768	37.041
Andre finansielle omkostninger	<u>34.236</u>	<u>32.313</u>
I alt	<u>71.004</u>	<u>69.354</u>
Note 3 Skat af årets resultat		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>-16.412</u>	<u>-17.556</u>
I alt	<u>-16.412</u>	<u>-17.556</u>
Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendomme		
Investeringsjendomme er optages til kostpris, da der fortsat ombygges på ejendommene, og den endelige lejendtægt og dermed det endelige afkast fortsat ikke kendes.		
Note 5 Overført resultat		
Overført fra tidligere år	-353.169	-312.155
Årets resultat	<u>-58.224</u>	<u>-41.016</u>
I alt	<u>-411.393</u>	<u>-353.171</u>
Note 6 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 506.953,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		

Note 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse ved sambeskatning

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af koncernens sambeskattede indkomst.

Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskattede indkomst og begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Noter**2018****2017****kr.****kr.****Note 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er i ejendommen matr.nr. 7ab, Algestrup By, Sædder, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 229.635,-. Ejendommen er ved en fejl tinglyst som ejet af anpartshaveren personligt, men er optaget i årsrapporten som tilhørende selskabet.

Der er til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S givet håndpant i ejerpantebrev stort kr. 510.000,- med pant i ejendommen 3g, Sonnerup By, Sædder.