

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2016, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.



---

Dirigent  
Bjarne Dolberg Larsen



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](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**KBK Ejendomme ApS**  
**Vordingborgvej 344**  
**4690 Haslev**

**Årsrapport**  
**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Kundenr. 1889  
Regnskabsår nr. 6  
CVR-nr. 33 04 60 49

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 8
Resultatopgørelse 1. januar 2015 til 31. december 2015	side 9
Balance pr. 31. december 2015	side 10 - 11
Noter	side 12

## 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 2015 til 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2015 til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 17. juni 2016

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 2015 til 31. december 2015 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 revisorer's 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 17. juni 2016  
SR Revision A/S  
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis  
Master i Skat  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i regnskabsåret 2015**

Årets resultat udgør kr. -48.101,-.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 1.189.994,- og en egenkapital på kr. -245.199,-.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016**

Det forventes at selskabet vil generere overskud.

### **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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, som tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### 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, 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 samt amortisering af realkreditlån mv.

### 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 23,5%.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

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

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

#### 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>14.800</b>	<b>-1.879</b>	
Finansielle indtægter	158	58	
Finansielle omkostninger	<u>-63.059</u>	<u>-61.826</u>	1
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-48.101</u></b>	<b><u>-63.647</u></b>	
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>-48.101</u>	<u>-63.647</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>-48.101</u></b>	<b><u>-63.647</u></b>	

**Balance pr. 31. december****Aktiver**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	<u>1.189.994</u>	<u>1.189.994</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>1.189.994</b></u>	<u><b>1.189.994</b></u>	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.189.994</b></u>	<u><b>1.189.994</b></u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.685</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.685</b></u>	
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>1.189.994</b></u></u>	<u><u><b>1.191.679</b></u></u>	

**Balance pr. 31. december****Passiver**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Note</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	80.000	80.000	
I alt	80.000	80.000	
<b>Overført resultat</b>			
Overført fra tidligere år	-277.098	-213.451	
Årets resultat	-48.101	-63.647	
I alt	-325.199	-277.098	
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-245.199</b>	<b>-197.098</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt	506.953	506.957	2
I alt	<b>506.953</b>	<b>506.957</b>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter i øvrigt	11.075	0	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.551	48.177	
Gæld til tilknyttede virksomheder	707.196	668.225	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	165.418	165.418	
I alt	<b>928.240</b>	<b>881.820</b>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.435.193</b>	<b>1.388.777</b>	
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.189.994</b>	<b>1.191.679</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			3
<b>Eventualposter</b>			4

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Note 1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	28.266	25.127
Andre finansielle omkostninger	<u>34.793</u>	<u>36.699</u>
<b>I alt</b>	<u><u>63.059</u></u>	<u><u>61.826</u></u>

### Note 2 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 506.953,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### Note 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i ejendommen matr.nr. 7ab, Algestrup By, Sædder, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 352.000,-. 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 ejerantebrev stort kr. 510.000,- med pant i ejendommen 3g, Sonnerup By, Sædder.

### Note 4 Eventualposter

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte med andre helejede selskaber i sambeskatningen. Minoritetsselskaber hæfter alene subsidiært og begrænset til ejerandelen.