

# **K.B. Ejendomme ApS**

Bjerremosevej 7, 6800 Varde  
CVR-nr. 34 58 13 12

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.06.16

Karl Brynningsen  
Dirigent

---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.   | 3       |
| Ledespåtegning   | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning  | 7       |
| Resultatopgørelse  | 8       |
| Balance  | 9 - 10  |
| Anvendt regnskabspraksis   | 11 - 14 |
| Noter  | 15 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

K.B. Ejendomme ApS  
c/o Karl Brynningsen  
Bjerremosevej 7  
Horne  
6800 Varde  
Hjemsted: Varde  
CVR-nr.: 34 58 13 12

---

**Direktion**

---

Karl Brynningsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Skjern Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K.B. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 15. juni 2016

**Direktionen**

Karl Brynningsen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i K.B. Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for K.B. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Hobro, den 15. juni 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Andersen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og administration heraf.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 364.246 mod DKK 474.214 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.538.219.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Selskabet har i 2016 solgt lejligheden på Munkensvej 7, Frederiksberg.

| Note  | 2015<br>DKK      | 2014<br>DKK      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.101.016</b> | <b>1.166.286</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -306.920         | -306.920         |
| <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>794.096</b>   | <b>859.366</b>   |
| Andre finansielle indtægter                       | 88.669           | 102.438          |
| Andre finansielle omkostninger                    | -406.686         | -442.382         |
| <b>Finansielle poster i alt</b>                   | <b>-318.017</b>  | <b>-339.944</b>  |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>476.079</b>   | <b>519.422</b>   |
| 1 Skat af årets resultat                          | -111.833         | -45.208          |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>364.246</b>   | <b>474.214</b>   |

**Forslag til resultatdisponering**

|                   |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|
| Overført resultat | 364.246        | 474.214        |
| <b>I alt</b>      | <b>364.246</b> | <b>474.214</b> |



| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.15          | 31.12.14          |
|----------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                |                                       | DKK               | DKK               |
| Note           |                                       |                   |                   |
|                | Grunde og bygninger                   | 16.118.588        | 16.425.508        |
| 2              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>16.118.588</b> | <b>16.425.508</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>16.118.588</b> | <b>16.425.508</b> |
|                | Andre tilgodehavender                 | 1.348.275         | 1.260.070         |
|                | Periodeafgrænsningsposter             | 12.000            | 12.872            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>1.360.275</b>  | <b>1.272.942</b>  |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>1.360.275</b>  | <b>1.272.942</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>17.478.863</b> | <b>17.698.450</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.15          | 31.12.14          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| Note            |  | DKK               | DKK               |
|                 | Selskabskapital                                    | 80.000            | 80.000            |
|                 | Overført resultat                                  | 3.458.219         | 3.093.973         |
| <b>3</b>        | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>3.538.219</b>  | <b>3.173.973</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 761.052           | 741.903           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>761.052</b>    | <b>741.903</b>    |
|                 | Gæld til realkreditinstitutter                     | 9.107.765         | 9.655.218         |
|                 | Kreditinstitutter i øvrigt                         | 887.638           | 1.282.144         |
|                 | Anden gæld   | 481.715           | 481.713           |
| <b>4</b>        | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>10.477.118</b> | <b>11.419.075</b> |
| <b>4</b>        | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 924.137           | 577.811           |
|                 | Gæld til kreditinstitutter                         | 1.261.678         | 1.434.421         |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 20.000            | 20.000            |
|                 | Selskabsskat                                       | 56.684            | 78.045            |
|                 | Anden gæld   | 439.975           | 253.222           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.702.474</b>  | <b>2.363.499</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>13.179.592</b> | <b>13.782.574</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>17.478.863</b> | <b>17.698.450</b> |

<sup>5</sup> Eventualforpligtelser

<sup>6</sup> 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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration m.v.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 50              | 0                          |

Grunde afskrives ikke.

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 samt kursregulering af fremmed valuta.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### 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.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

**Aktuelle og udskudte skatter**

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

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.

|  | 2015 | 2014 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

### 1. Skatter

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Årets aktuelle skat                                  | 92.684  | 108.045 |
| Årets udskudte skat                                  | 19.149  | 21.471  |
| Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent | 0       | -84.308 |
| I alt  | 111.833 | 45.208  |

### 2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Grunde og bygninger |
|------------------------------------|---------------------|
| Kostpris pr. 31.12.14              | 17.345.987          |
| Kostpris pr. 31.12.15              | 17.345.987          |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14 | 920.479             |
| Afskrivninger i året               | 306.920             |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15 | 1.227.399           |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 | 16.118.588          |

**3. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i> |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.14                              | 80.000               | 2.619.759            |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 474.214              |
| Saldo pr. 31.12.14                              | 80.000               | 3.093.973            |

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

|                                 |        |           |
|---------------------------------|--------|-----------|
| Saldo pr. 01.01.15              | 80.000 | 3.093.973 |
| Forslag til resultatdisponering | 0      | 364.246   |
| Saldo pr. 31.12.15              | 80.000 | 3.458.219 |

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

|                            | 2012<br>DKK |
|----------------------------|-------------|
| Kontant indbetalt 24.05.12 | 80.000      |
| Saldo, ultimo              | 80.000      |

**4. Gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.15 | Gæld i alt<br>31.12.14 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 524.137             | 6.748.425              | 9.631.902              | 10.033.029             |
| Kreditinstitutter i øvrigt     | 400.000             | 0                      | 1.287.638              | 1.482.144              |
| Anden gæld                     | 0                   | 0                      | 481.715                | 481.713                |
| I alt                          | 924.137             | 6.748.425              | 11.401.255             | 11.996.886             |



## 5. Eventualforpligtelser

Ingen.

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.632 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.119.

Til sikkerhed for mellemværende med Skjern Bank er der deponeret ejerpantebrev t.DKK 180 med pant i ejendommen Dannebrogsgade 7, st. th., Aarhus, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.890.

Til sikkerhed for mellemværende med Skjern Bank er der deponeret ejerpantebrev t.DKK 180 med pant i ejendommen Munkensvej 7, 2. tv., Frederiksberg, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.023.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med ejerforeningen vedrørende Munkensvej 7, 2. tv., Frederiksberg er der givet pant for t.DKK 29 i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.023.

Til sikkerhed for mellemværende med pengecreditor er deponeret ejerpantebrev t.DKK 3.500 med pant i Vesterballevej 29, Fredericia, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.206.

Der er afgivet støtteerklæring overfor KB Invest Bjerremose ApS om, at selskabet vil finansiere og stille den nødvendige kapital til rådighed for driften af KB Invest Bjerremose ApS frem til 31.05.17.