

# KBS Ejendomme ApS

Fladsken 7-9

4220 Korsør

CVR-nr. 35393978

## Årsrapport for 2016

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-05-2017

---

John Milvertz  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**KBS Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for KBS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 31-05-2017

### **Direktion**

John Milvertz

Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i KBS Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KBS Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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 etiske 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Korsør, den 31-05-2017

**Plus Revision ApS**

CVR-nr. 20452897

Jens Ole Emtekjær Andersen

KBS Ejendomme ApS

## Den uafhængige revisors erklæring

Registreret revisor

**KBS Ejendomme ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	KBS Ejendomme ApS Fladsken 7-9 4220 Korsør
CVR-nr.	35393978
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Direktion</b>	John Milvertz, Direktør
<b>Revisor</b>	Plus Revision ApS Egøgårdvej 18 5250 Odense SV CVR-nr.: 20452897

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning, udvikling samt køb og salg af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 25.367, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 9.713.476, og en egenkapital på kr. 2.219.457.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for KBS Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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, der 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

**KBS Ejendomme ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>307.120</b>	<b>295.689</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-133.625	-225.585
<b>Driftsresultat</b>		<b>173.495</b>	<b>70.104</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.520	38.508
Finansielle omkostninger		-193.623	-163.097
<b>Resultat før skat</b>		<b>-10.608</b>	<b>-54.485</b>
Skat af årets resultat		35.975	6.496
<b>Årets resultat</b>		<b>25.367</b>	<b>-47.989</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		900.000	0
Overført resultat		-874.633	-47.989
<b>Resultatdisponering</b>		<b>25.367</b>	<b>-47.989</b>

## KBS Ejendomme ApS

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.616.780	8.644.285
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.616.780</b>	<b>8.644.285</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		951.958	951.958
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>951.958</b>	<b>951.958</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.568.738</b>	<b>9.596.243</b>
Andre tilgodehavender		6.003	31.938
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.003</b>	<b>31.938</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>138.735</b>	<b>131.401</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>144.738</b>	<b>163.339</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.713.476</b>	<b>9.759.582</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	81.000	81.000
Overført resultat	2	1.238.457	2.113.090
Udbytte for regnskabsåret	3	900.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>2.219.457</b>	<b>2.194.090</b>
Hensættelser til udskudt skat		469.700	528.975
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>469.700</b>	<b>528.975</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.250.681	3.295.582
Gæld til banker		3.372.263	3.398.380
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.622.944</b>	<b>6.693.962</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		85.400	97.993
Gæld til banker		0	2.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6.276
Gæld til tilknyttede virksomheder		108.244	44.596
Selskabsskat		23.300	40.771
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		184.431	150.492
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>401.375</b>	<b>342.555</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.024.319</b>	<b>7.036.517</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.713.476</b>	<b>9.759.582</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	81.000	81.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>81.000</b>	<b>81.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**2. Overført resultat**

Saldo primo	2.113.090	2.161.079
Årets tilgang	-874.633	-47.989
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.238.457</b>	<b>2.113.090</b>

**3. Udbytte for regnskabsåret**

Årets tilgang	900.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>900.000</b>	<b>0</b>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.250.681	44.900	2.850.000
Gæld til banker	3.372.263	40.500	2.900.000
	<b>6.622.944</b>	<b>85.400</b>	<b>5.750.000</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Prioritetsgæld er sikret med pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 3.804

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. tkr. 1.740 samt pantebrev på nom. 2.320. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør tkr. 4.785. De pantsatte ejerpantebreve er endvidere lagt til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed Korsør Byggeservice ApS. Bankgælden i den tilknyttede virksomhed udgør pr. 31.12.16 tkr. 0