

KBS Ejendomme ApS
Fladsken 7-9
4220 Korsør
CVR-nr. 35393978

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: John Milvertz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KBS Ejendomme ApS

Fladskan 7-9

4220 Korsør

CVR-nr.: 35393978

Hjemsted: Registreret i Korsør

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

John Milvertz

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for KBS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 31.05.2016

Direktion

John Milvertz

Den uafhængige revisors erklæringer

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 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens Jørgen Simonsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning, udvikling samt køb og salg af faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har for regnskabsåret realiseret et underskud på 48 t.kr, som ledelsen finder utilfredsstillende.

Årets resultat skal ses i lyset af, at selskabet i regnskabsåret har afhændet en ejendom, der har medført et regnskabsmæssigt tab på 150 t.kr.

Der forventes et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med Skrænten Holding ApS og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-50 år
-----------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

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.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		295.689	232
Af- og nedskrivninger		(225.585)	(78)
Driftsresultat		70.104	154
Andre finansielle indtægter	1	38.508	35
Andre finansielle omkostninger	2	(163.097)	(174)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(54.485)	15
Skat af ordinært resultat	3	6.496	(5)
Årets resultat		(47.989)	10
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(47.989)	10
		(47.989)	10

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		8.644.285	6.094
Materielle anlægsaktiver	4	<u>8.644.285</u>	<u>6.094</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		951.958	990
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>951.958</u>	<u>990</u>
Anlægsaktiver		<u>9.596.243</u>	<u>7.084</u>
Andre tilgodehavender		31.938	32
Tilgodehavender		<u>31.938</u>	<u>32</u>
Likvide beholdninger		<u>131.401</u>	<u>333</u>
Omsætningsaktiver		<u>163.339</u>	<u>365</u>
Aktiver		<u>9.759.582</u>	<u>7.449</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	81.000	81
Overført overskud eller underskud		<u>2.113.090</u>	<u>2.161</u>
Egenkapital		<u>2.194.090</u>	<u>2.242</u>
Udskudt skat	7	<u>528.975</u>	<u>576</u>
Hensatte forpligtelser		<u>528.975</u>	<u>576</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.295.582	3.340
Bankgæld		<u>3.398.380</u>	<u>951</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>6.693.962</u>	<u>4.291</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	97.993	82
Bankgæld		2.427	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.276	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		44.596	83
Skyldig selskabsskat		40.771	27
Anden gæld	9	<u>150.492</u>	<u>138</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>342.555</u>	<u>340</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.036.517</u>	<u>4.631</u>
Passiver		<u>9.759.582</u>	<u>7.449</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	81.000	2.161.079	2.242.079
Årets resultat	0	(47.989)	(47.989)
Egenkapital ultimo	81.000	2.113.090	2.194.090

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	38.508	35
	<u>38.508</u>	<u>35</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	741	0
Renteomkostninger i øvrigt	156.106	158
Øvrige finansielle omkostninger	6.250	16
	<u>163.097</u>	<u>174</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	40.771	27
Ændring af udskudt skat	(47.221)	(22)
Regulering vedrørende tidligere år	(46)	0
	<u>(6.496)</u>	<u>5</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		6.250.000
Tilgange		2.919.060
Afgange		(300.000)
Kostpris ultimo		<u>8.869.060</u>
Af- og nedskrivninger primo		(155.850)
Årets afskrivninger		(75.925)
Tilbageførsel ved afgange		7.000
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(224.775)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>8.644.285</u>

Noter

	Tilgodehaven- der hos til- knyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	989.719
Afgange	(37.761)
Kostpris ultimo	951.958
Regnskabsmæssig værdi ultimo	951.958

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Selskabskapital	81	1.000	81.000
	81		81.000

	2015 kr.	2014 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen		
Virksomhedskapital primo	1.000	0
Kapitalforhøjelse	0	1.000
Virksomhedskapital ultimo	1.000	1.000

	2015 kr.	2014 t.kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	528.975	576
	528.975	576

	Forfald inden for 12 måne- der 2015 kr.	Forfald inden for 12 måne- der 2014 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
8. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	44.415	43	3.295.582	3.080.665
Bankgæld	53.578	39	3.398.380	2.755.975
	97.993	82	6.693.962	5.836.640

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
9. Anden gæld		
Moms og afgifter	15.123	3
Andre skyldige omkostninger	<u>135.369</u>	<u>135</u>
	<u>150.492</u>	<u>138</u>

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Skrænten Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.851 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 1.740 t.kr. samt pantebrev på nom. 2.320 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.793 t.kr. De pantsatte ejerpantebreve er endvidere lagt til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed Korsør Byggeservice ApS. Bankgælden i den tilknyttede virksomhed udgør pr. 31.12.2015 i alt 277 t.kr.