

KBS Ejendomme ApS

Fladsken 7-9

4220 Korsør

CVR-nr. 35393978

Årsrapport for 2017

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 03-04-2018

John Milvertz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 01-01-2017 - 31-12-2017 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 03-04-2018

Direktion

John Milvertz

Direktør

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 2017. 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

KBS Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Korsør, den 03-04-2018

Plus Revision ApS

CVR-nr. 20452897

Jens Ole Emtekjær Andersen

Registreret revisor

mne11748

KBS Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KBS Ejendomme ApS Fladsken 7-9 4220 Korsør
CVR-nr.	35393978
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
Direktion	John Milvertz, Direktør
Revisor	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 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 104.779, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 8.746.240, og en egenkapital på kr. 1.424.236.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for KBS Ejendomme ApS for 2017 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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 aktiverens 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger:	20-40 år
Produktionsanlæg og maskiner:	5-7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte 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.

Anvendt regnskabspraksis

Reserve for udviklings omkostninger

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

KBS Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		467.947	307.120
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-133.625	-133.625
Driftsresultat		334.322	173.495
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	9.520
Finansielle omkostninger		-182.793	-193.623
Resultat før skat		151.529	-10.608
Skat af årets resultat		-46.750	35.975
Årets resultat		104.779	25.367
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	900.000
Overført resultat		104.779	-874.633
Resultatdisponering		104.779	25.367

KBS Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		8.483.155	8.616.780
Materielle anlægsaktiver		8.483.155	8.616.780
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.958	951.958
Finansielle anlægsaktiver		51.958	951.958
Anlægsaktiver		8.535.113	9.568.738
Andre tilgodehavender		3.408	6.003
Tilgodehavender		3.408	6.003
Likvide beholdninger		207.719	138.735
Omsætningsaktiver		211.127	144.738
Aktiver		8.746.240	9.713.476

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	81.000	81.000
Overført resultat	2	1.343.236	1.238.457
Udbytte for regnskabsåret		0	900.000
Egenkapital		1.424.236	2.219.457
Hensættelser til udskudt skat		457.500	469.700
Hensatte forpligtelser		457.500	469.700
Gæld til kreditinstitutter		3.203.761	3.250.681
Gæld til banker		3.138.577	3.372.263
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.342.338	6.622.944
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		153.900	85.400
Gæld til banker		1.180	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.013	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		96.165	108.244
Selskabsskat		58.950	23.300
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		168.958	184.431
Kortfristede gældsforpligtelser		522.166	401.375
Gældsforpligtelser		6.864.504	7.024.319
Passiver		8.746.240	9.713.476
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2017	2016
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	81.000	81.000
Saldo ultimo	81.000	81.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2. Overført resultat

Saldo primo	1.238.457	2.113.090
Årets tilgang	104.779	-874.633
Saldo ultimo	1.343.236	1.238.457

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.203.761	45.900	2.900.000
Gæld til banker	3.138.577	167.100	2.350.000
	6.342.338	213.000	5.250.000

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret med pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 3.495.000

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. 8.484. De pantsatte ejerpantebreve er endvidere lagt til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet virksomhed Korsør Byggeservice ApS. Bankgælden i den tilknyttede virksomhed udgør pr. 31.12.17 tkr. 0