

## Kibæk Ejendomme ApS

Bethaniagade 7A, 2, 7400 Herning

CVR-nr. 35 63 19 09

## Årsrapport for 2018/19

6. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2020

---

Kim Boelsgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Kibæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. februar 2020

### Direktionen

Kim Boelsgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Kibæk Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kibæk Ejendomme ApS for regnskabsperioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors Etiske 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.

Herning, den 19. februar 2020

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Peter Kvistgaard Toft, MNE-nr. 33756

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kibæk Ejendomme ApS Bethaniagade 7A, 2 7400 Herning
	CVR-nr.: 35 63 19 09
	Stiftet: 6. januar 2014
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. oktober til 30. september
<b>Direktionen</b>	Kim Boelsgaard
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>372.546</b>	<b>205.388</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-184.296	-131.766
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>188.250</b>	<b>73.622</b>
Finansielle indtægter	1	20.940	17.381
Andre finansielle omkostninger		-116.331	-109.415
<b>Resultat før skat</b>		<b>92.859</b>	<b>-18.412</b>
Skat af årets resultat	2	-22.640	3.729
<b>Årets resultat</b>		<b>70.219</b>	<b>-14.683</b>
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		609.000	0
Overført resultat		-538.781	-14.683
		<b>70.219</b>	<b>-14.683</b>

## Balance pr. 30. september

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		<u>3.601.431</u>	<u>5.106.879</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.601.431</u></b>	<b><u>5.106.879</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>3.601.431</u></b>	<b><u>5.106.879</u></b>
Udsudte skatteaktiver	3	9.891	4.745
Andre tilgodehavender		220.157	259.182
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	590.672	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>763</u>	<u>763</u>
<b>Tilgodehavender</b>	5	<b><u>821.483</u></b>	<b><u>264.690</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>821.483</u></b>	<b><u>264.690</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>4.422.914</u></b>	<b><u>5.371.569</u></b>

### Passiver

Anpartskapital		100.000	100.000
Overført resultat		111.153	649.934
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>609.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<b><u>820.153</u></b>	<b><u>749.934</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.504.151</u>	<u>2.606.605</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>2.504.151</u></b>	<b><u>2.606.605</u></b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		95.297	86.354
Kreditinstitutter		881.577	1.841.837
Selskabsskat		28.816	9.420
Anden gæld		<u>92.921</u>	<u>77.419</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.098.611</u></b>	<b><u>2.015.030</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.602.761</u></b>	<b><u>4.621.635</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.422.914</u></b>	<b><u>5.371.569</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	2018/19 DKK	2017/18 DKK		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	9.000	0		
Andre finansielle indtægter	11.940	17.381		
	<u>20.940</u>	<u>17.381</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	27.786	8.030		
Regulering af udskudt skat	-5.146	-11.759		
	<u>22.640</u>	<u>-3.729</u>		
<b>3 Udskudte skatteaktiver</b>				
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver.				
<b>4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>				
Tilgodehavende hos selskabsdeltager:				
Udbetalt i årets løb	590.672	0		
Saldo pr. 30. september	<u>590.672</u>	<u>0</u>		
<b>5 Tilgodehavender</b>				
Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende til betaling mere end et år efter balancetidspunktet.	<u>48.366</u>	<u>147.803</u>		
<b>6 Egenkapital</b>				
	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. oktober	100.000	649.934	0	749.934
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-538.781</u>	<u>609.000</u>	<u>70.219</u>
Egenkapital pr. 30. september	<u>100.000</u>	<u>111.153</u>	<u>609.000</u>	<u>820.153</u>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Heraf forfalder DKK 2.124.984 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.				
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.599.448, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 3.601.431.				

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 321.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 321.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt DKK 0 er i selskabets besiddelse.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Kibæk Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, 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.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder indregnes fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommene.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revisor, porto og gebyrer og IT-omkostninger.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-20 år	48-62%

Grunde afskrives ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

## Regnskabspraksis

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.