
K. B. S. Ejendomsinvest ApS
Årsrapport for 2013/14
(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 30 08 60 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/9 2014

Kim Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for K. B. S. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. september 2014

Direktion

Kim Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K. B. S. Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K. B. S. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 23. september 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K. B. S. Ejendomsinvest ApS
Axel Kiers Vej 38
8270 Højbjerg

Telefon: 86 29 67 88

Telefax: 86 29 67 84

CVR-nr.: 30 08 60 74

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Kim Sørensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Nordea
Skt. Clemens Torv 2-6
8000 Aarhus C

Beretning

Årsrapporten for K. B. S. Ejendomsinvest ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på DKK 309.902, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en egenkapital på DKK 3.292.938.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		202.396	67.772
Værdireguleringer af investeringsaktiver		37.000	0
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		239.396	67.772
Indtægter af kapitalandele i interessentselskaber		176.589	122.458
Finansielle indtægter	1	26.610	36.350
Finansielle omkostninger	2	-47.795	-9.632
Resultat før skat		394.800	216.948
Skat af årets resultat	3	-84.898	-46.993
Årets resultat		309.902	169.955

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		309.902	169.955
		309.902	169.955

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		2.190.000	2.153.000
Materielle anlægsaktiver	4	2.190.000	2.153.000
Kapitalindestående i interessentselskaber	5	1.427.635	1.084.444
Finansielle anlægsaktiver		1.427.635	1.084.444
Anlægsaktiver		3.617.635	3.237.444
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		596.079	408.446
Andre tilgodehavender		0	925
Selskabsskat		0	91.950
Periodeafgrænsningsposter		12.473	10.396
Tilgodehavender		608.552	511.717
Værdipapirer		192.500	233.750
Likvide beholdninger		116.708	35.013
Omsætningsaktiver		917.760	780.480
Aktiver		4.535.395	4.017.924

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.167.938	2.691.434
Egenkapital	6	3.292.938	2.816.434
Hensættelse til udskudt skat	7	690.756	613.918
Hensatte forpligtelser		690.756	613.918
Gæld til realkreditinstitutter		217.460	305.670
Langfristet gæld	8	217.460	305.670
Gæld til realkreditinstitutter	8	86.376	84.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.250	24.282
Selskabsskat		8.060	0
Anden gæld		162.547	142.612
Periodeafgrænsningsposter		31.008	31.008
Kortfristet gæld		334.241	281.902
Gældsforpligtelser		551.701	587.572
Passiver		4.535.395	4.017.924
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	20.683	11.897
Andre finansielle indtægter	5.927	24.453
	26.610	36.350
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	47.795	9.632
	47.795	9.632
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.060	-91.950
Årets udskudte skat	76.838	144.109
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-5.166
	84.898	46.993
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 24,5% / 25% skat af årets resultat før skat	96.726	54.237
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	450	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-12.278	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-5.166
Regulering interessentselskab	0	-2.078
	84.898	46.993

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli 2013	1.837.553
Kostpris 30. juni 2014	1.837.553
Værdireguleringer 1. juli 2013	315.447
Årets værdireguleringer	37.000
Værdireguleringer 30. juni 2014	352.447
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	2.190.000

5 Kapitalindestående i interessentselskaber

	2014	2013
	DKK	DKK
Saldo 1. juli 2013	1.084.444	961.986
Saldo 30. juni 2014	1.084.444	961.986
Årets resultat	176.589	122.458
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	166.602	0
Værdireguleringer 30. juni 2014	343.191	122.458
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014	1.427.635	1.084.444

Kapitalindestående i interessentselskaber specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
PÅP I/S	Aarhus		33,33%

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli 2013	125.000	2.691.434	2.816.434
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	166.602	166.602
Årets resultat	0	309.902	309.902
Egenkapital 30. juni 2014	125.000	3.167.938	3.292.938

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Hensættelse til udskudt skat

	2014	2013
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	693.809	671.712
Låneomkostninger	-3.053	-3.229
Skattemæssigt underskud til fremførelse	0	-54.565
	690.756	613.918

Udskudt skat er afsat med 24,5% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	217.460	305.670
Langfristet del	217.460	305.670
Inden for 1 år	86.376	84.000
	303.836	389.670

Noter til årsrapporten

	2014	2013
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
For realkreditlån på nom. TDKK 304 er der givet pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi	2.190.000	2.153.000

Eventualforpligtelser

Selskabet er deltager i interessenskab og hæfter solidarisk for forpligtelserne. Aktiverne udgør samlet TDKK 14.318 og gældsforpligtelserne TDKK 10.035 pr. 30. juni 2014.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

K. B. S. Holding A/S, Axel Kiers Vej 38, 8270 Højbjerg

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K. B. S. Ejendomsinvest ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Resultat af kapitalandele i interessentselskaber

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i interessentselskaber".

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 øvrige danske virksomheder i K. B. S. Holding A/S koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i interessentselskaber

Kapitalandele i interessentselskaber indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten interessentselskaber den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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

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.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.