

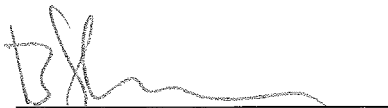
# KBH Ejendomme ApS

CVR-nr. 30 52 84 25

## Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/5 2014.



Bjarke Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for KBH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2014 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. maj 2014

### Direktion



Karin Grønning Olsen



Bjarke Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Til kapitalejeren i KBH Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for KBH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler, at selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat fuld udlejning af ejendommen, samt at selskabets bankforbindelse fortsat stiller de nødvendige kreditter til rådighed. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at de 2 forhold forbliver opfyldt og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. I strid med selskabslovens § 119 er der ikke indkaldt til generalforsamling indenfor lovens tidsfrist på 6 måneder efter, at det er konstateret, at selskabets egenkapital udgør mindre end halvdelen af den tegnede anpartskapital, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

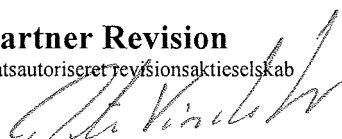
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, den 8. maj 2014

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

KBH Ejendomme ApS  
Østre Kirkevej 39  
7400 Herning

CVR-nr.: 30 52 84 25  
Stiftet: 28. juni 2007  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Karin Grønning Olsen  
Bjarke Hansen

**Revision**

Partner Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej Nord 15  
7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.120.414 kr. mod 1.223.470 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -773.027 kr. mod -4.208.707 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er væsentlig påvirket af nedskrivning på ejendom som er solgt i 2014, samt betaling på renteswap.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at ejendommen forbliver udlejet samt, at selskabets bankforbindelse fortsat stiller de nødvendige kreditter til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at forholdene vil forblive uændret.

Selskabets egenkapital er negativ med kr. -4.222.354 pr. 31/12 2013. Af den negative egenkapital kan kr. 2.090.854 henføres til markedsværdien af renteswap, som løbende vil blive tilbageført hen mod udløb i 2019. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive reableret som følge af udløb af renteswap og fremtidig indtjening.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KBH Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KBH Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.120.414</b>	<b>1.223.470</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-913.072	-425.072
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>207.342</b>	<b>798.398</b>
Andre finansielle omkostninger	-961.407	-5.007.105
2 Skat af årets resultat	-18.962	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-773.027</b>	<b>-4.208.707</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-773.027	-4.208.707
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-773.027</b>	<b>-4.208.707</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>20.842.587</u>	<u>21.755.659</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.842.587</u>	<u>21.755.659</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>20.842.587</b></u>	<u><b>21.755.659</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>17.722</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>17.722</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>17.722</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>20.842.587</b></u>	<u><b>21.773.381</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-4.347.354	-4.070.726
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-4.222.354</b>	<b>-3.945.726</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.052.985	784.634
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.052.985</b>	<b>784.634</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	17.682.081	17.912.002
	Gæld til pengeinstitutter	1.490.554	0
7	Deposita	0	720.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.172.635</u>	<u>18.632.002</u>
8	Kortfristet del af langfristet gæld	230.000	219.441
	Gæld til pengeinstitutter	3.985.958	3.153.566
	Anden gæld	623.363	2.929.464
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.839.321</u>	<u>6.302.471</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.011.956</b>	<b>24.934.473</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>20.842.587</b>	<b>21.773.381</b>
9	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
10	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at ejendommen forbliver udlejet samt, at selskabets bankforbindelse fortsat stiller de nødvendige kreditter til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at forholdene vil forblive uændret.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	18.962	0
	<b>18.962</b>	<b>0</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2013	24.153.622	24.153.622
<b>Kostpris 31. december 2013</b>	<b>24.153.622</b>	<b>24.153.622</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	-2.397.963	-1.972.891
Årets af-/nedskrivninger	-425.072	-425.072
Årets nedskrivninger	-488.000	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2013</b>	<b>-3.311.035</b>	<b>-2.397.963</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<b>20.842.587</b>	<b>21.755.659</b>
	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2013	-4.070.726	559.871
Årets overførte overskud eller underskud	-773.027	-4.208.707
Regulering terminskontrakt	496.399	-421.890
	<b>-4.347.354</b>	<b>-4.070.726</b>

**Noter**

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	17.912.081	18.131.443
	17.912.081	18.131.443
Heraf forfalder inden for 1 år	-230.000	-219.441
	<b><u>17.682.081</u></b>	<b><u>17.912.002</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>15.781.114</u>	<u>16.011.114</u>
<b>7. Deposita</b>		
Deposita	<u>0</u>	<u>720.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>720.000</u></b>
<b>8. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>230.000</u>	<u>219.441</u>
	<b><u>230.000</u></b>	<b><u>219.441</u></b>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.682 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 20.843 t.kr.

**10. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Haus Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.