

KBH Ejendomme ApS

CVR-nr. 30 52 84 25

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9 / 6 2015.



Bjarke Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. maj 2015

Direktion

Karin Grønning Olsen



Bjarke Hansen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i KBH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KBH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

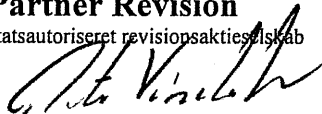
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 26. maj 2015

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

Revisor

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 1.082.399 kr. mod 1.120.413 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -31.186 kr. mod -773.028 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af 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. -4.476.898 pr. 31/12 2014. Af den negative egenkapital kan kr. 2.376.826 henføres til markedsværdien af renteswap, som løbende vil blive tilbageført hen mod udløb i 2019. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil blive retableret 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 andre 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KBH Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	1.082.399	1.120.414
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-381.802	-913.072
Resultat før finansielle poster	700.597	207.342
Andre finansielle indtægter	8.777	0
Andre finansielle omkostninger	-810.124	-961.407
Resultat før skat	-100.750	-754.065
2 Skat af årets resultat	69.564	-18.962
Årets resultat	-31.186	-773.027
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-31.186	-773.027
Disponeret i alt	-31.186	-773.027

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>19.833.515</u>	<u>20.842.587</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.833.515</u>	<u>20.842.587</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.833.515</u>	<u>20.842.587</u>
	Aktiver i alt	<u>19.833.515</u>	<u>20.842.587</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-4.601.898	-4.347.354
	Egenkapital i alt	-4.476.898	-4.222.354
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	920.507	1.052.985
	Hensatte forpligtelser i alt	920.507	1.052.985
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	16.968.668	17.682.081
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.968.668	17.682.081
7	Kortfristet del af langfristet gæld	164.000	230.000
	Gæld til pengeinstitutter	3.812.710	3.385.958
	Anden gæld	2.444.528	2.713.917
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.421.238	6.329.875
	Gældsforpligtelser i alt	23.389.906	24.011.956
	Passiver i alt	19.833.515	20.842.587
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

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>2014</u>	<u>2013</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-69.564	18.962
	<u>-69.564</u>	<u>18.962</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2014	24.153.622
Afgang	-1.200.000
Kostpris 31. december 2014	<u>22.953.622</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	3.311.035
Årets afskrivninger	413.072
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-604.000
Afskrivninger 31. december 2014	<u>3.120.107</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>19.833.515</u>

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-4.347.354	-4.070.726
Årets overførte overskud eller underskud	-31.186	-773.027
Regulering renteswap	-223.358	496.399
	<u>-4.601.898</u>	<u>-4.347.354</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>17.132.668</u>	<u>17.912.081</u>
	17.132.668	17.912.081
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-164.000</u>	<u>-230.000</u>
	<u>16.968.668</u>	<u>17.682.081</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.094.159</u>	<u>15.781.114</u>
7. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>164.000</u>	<u>230.000</u>
	<u>164.000</u>	<u>230.000</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.133 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 19.834 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 750.000 kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
9. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Haus Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

• **Eventualposter (fortsat)**

Sambeskatning (fortsat)

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

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.