

KBH Ejendomme ApS
Østre Kirkevej 39, 7400 Herning

CVR-nr. 30 52 84 25

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. februar 2017

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 2016 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 27. februar 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	KBH Ejendomme ApS Østre Kirkevej 39 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 52 84 25
	Stiftet: 1. januar 2001
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karin Grønning Olsen Bjarke Hansen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 717.159 kr. mod 664.824 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -562.986 kr. mod -545.783 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt af betaling af renteswap. Modsat er egenkapitalen positivt påvirket med t.kr. 250 som følge af værdiregulering af renteswap.

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

Selskabets egenkapital er negativ med t.kr. -4.918 pr. 31/12 2016. Af den negative egenkapital kan t.kr. 1.521 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 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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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	30 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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 nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	717.159	664.824
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-409.072	-409.072
Resultat før finansielle poster	308.087	255.752
Øvrige finansielle omkostninger	-1.025.509	-955.010
Resultat før skat	-717.422	-699.258
2 Skat af årets resultat	154.436	153.475
Årets resultat	-562.986	-545.783
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-562.986	-545.783
Disponeret i alt	-562.986	-545.783

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>19.015.371</u>	<u>19.424.443</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.015.371</u>	<u>19.424.443</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.015.371</u>	<u>19.424.443</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>12.687</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.687</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.687</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>19.028.058</u>	<u>19.424.443</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	-5.043.153	-4.828.877
Egenkapital i alt	-4.918.153	-4.703.877
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	800.870	856.952
Hensatte forpligtelser i alt	800.870	856.952
 Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	16.646.890	16.383.769
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.646.890	16.383.769
7 Gældsforpligtelser	167.311	607.987
Gæld til pengeinstitutter	4.695.970	4.245.153
Anden gæld	1.635.170	2.034.459
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.498.451	6.887.599
Gældsforpligtelser i alt	23.145.341	23.271.368
 Passiver i alt	19.028.058	19.424.443
 1 Usikkerhed om going concern		
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 og realkreditinstitut fortsat stiller de nødvendige kreditter til rådighed. Det er ledelsens vurdering, at forholdene vil forblive uændret.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-154.436	-153.475
	<u>-154.436</u>	<u>-153.475</u>
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>22.953.622</u>
Kostpris 1. januar		22.953.622
Af- og nedskrivninger 1. januar		3.529.179
Årets afskrivninger		<u>409.072</u>
Af- og nedskrivninger 31. december		3.938.251
Regnskabsmæssig værdi 31. december		19.015.371
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-4.828.876	-4.601.899
Årets overførte overskud eller underskud	-562.986	-545.783
Regulering renteswap	<u>348.709</u>	<u>318.805</u>
	<u>-5.043.153</u>	<u>-4.828.877</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.814.201	16.991.756
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-167.311</u>	<u>-607.987</u>
	<u>16.646.890</u>	<u>16.383.769</u>
7. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>167.311</u>	<u>607.987</u>
	<u>167.311</u>	<u>607.987</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.646 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 19.015 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er tinglyst ejerpantebrev på nominelt 5.000 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 19.015 t.kr.

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.

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