

Kebe Ejendomme ApS
CVR-nr. 31168651

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.09.2014

Dirigent

Navn: Henrik Schougaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013/14	8
Balance pr. 30.04.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kebe Ejendomme ApS

Sortevej 8

8543 Hornslet

CVR-nr.: 31168651

Hjemsted: Syddjurs

Regnskabsår: 01.05.2013 - 30.04.2014

Bestyrelse

Hans Houлинд, formand

Thue Thuesen Johansen

Søren Hvalsø

Henrik Schougaard

Direktion

Henrik Schougaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014 for Kebe Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornslet, den 23.09.2014

Direktion

Henrik Schougaard

Bestyrelse

Hans Houllind
formand

Thue Thuesen Johansen

Søren Hvalsø

Henrik Schougaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kebe Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kebe Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2013 - 30.04.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 23.09.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Bach
statsautoriseret revisor

Jens Lauridsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af selskabets ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 181 t.kr., hvilket ledelsen finder tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt til-læg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refu-sion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-25 år
-----------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af ned-skrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Bruttofortjeneste		491.501	345.364
Af- og nedskrivninger		<u>(202.083)</u>	<u>(202.083)</u>
Driftsresultat		289.418	143.281
Andre finansielle omkostninger		<u>(292.131)</u>	<u>(351.289)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(2.713)	(208.008)
Skat af ordinært resultat	1	<u>184.000</u>	<u>52.000</u>
Årets resultat		<u>181.287</u>	<u>(156.008)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>181.287</u>	<u>(156.008)</u>
		<u>181.287</u>	<u>(156.008)</u>

Balance pr. 30.04.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>10.234.887</u>	<u>10.436.970</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>10.234.887</u>	<u>10.436.970</u>
 Anlægsaktiver		 <u>10.234.887</u>	 <u>10.436.970</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	12.070
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		99.851	648.097
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.277</u>	<u>9.204</u>
Tilgodehavender		<u>109.128</u>	<u>669.371</u>
 Likvide beholdninger		 <u>693</u>	 <u>0</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>109.821</u>	 <u>669.371</u>
 Aktiver		 <u><u>10.344.708</u></u>	 <u><u>11.106.341</u></u>

Balance pr. 30.04.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		3.803.024	3.621.737
Egenkapital		3.928.024	3.746.737
Udskudt skat		1.343.000	1.527.000
Hensatte forpligtelser		1.343.000	1.527.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.652.962	4.918.966
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.652.962	4.918.966
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	291.000	306.481
Bankgæld		0	60.626
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	232.777
Skyldig selskabsskat		0	119.375
Anden gæld		129.722	194.379
Kortfristede gældsforpligtelser		420.722	913.638
Gældsforpligtelser		5.073.684	5.832.604
Passiver		10.344.708	11.106.341
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.621.737	3.746.737
Årets resultat	0	181.287	181.287
Egenkapital ultimo	125.000	3.803.024	3.928.024

Noter

			2013/14 kr.	2012/13 kr.
1. Skat af ordinært resultat				
Ændring af udskudt skat			(31.000)	(52.000)
Effekt af ændrede skattesatser			(153.000)	0
			(184.000)	(52.000)
				Grunde og bygninger kr.
2. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo				12.841.992
Kostpris ultimo				12.841.992
Af- og nedskrivninger primo				(2.405.022)
Årets afskrivninger				(202.083)
Af- og nedskrivninger ultimo				(2.607.105)
Regnskabsmæssig værdi ultimo				10.234.887
	Forfald inden 12 måneder 2012/13 kr.	Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.	Forfald efter 12 måneder 2013/14 kr.	Restgæld efter 5 år 2013/14 kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	306.481	291.000	4.652.962	3.488.962
	306.481	291.000	4.652.962	3.488.962

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kebe Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 8.000 t.kr. i ejendommen. Ejerpantebreve ligger ligeledes til sikkerhed for bankgæld i tilknyttet selskab over for koncernens primære bankforbindelse.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 10.234.887 kr.

Selskabet har kautioneret ulimiteret for bankgæld i tilknyttet selskab over for koncernens primære bankforbindelse ligesom ovennævnte ejerpantebreve ligger til sikkerhed for samme mellemværende.

Bankgæld i tilknyttet virksomhed udgør 2.478.149 kr.