

KB Ejendomme, Bording ApS
Roskildevej 17
7441 Bording

CVR-nummer: 33353502

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2011 til 30. september 2012

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Bording den 1. marts 2013

Kuno Hesel

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2011 - 30. september 2012

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for KB Ejendomme, Bording ApS.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 1. marts 2013

Direktion

Kuno Hesel

Brian Beuchert Therkelsen

Til kapitalejerne af KB Ejendomme, Bording ApS

Vi har revideret årsregnskabet for KB Ejendomme, Bording ApS for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 1. marts 2013

Siersbæk ApS

Statsautoriseret Revision og Rådgivningsvirksomhed

Svend Siersbæk

Statsautoriseret revisor

Selskabet	KB Ejendomme, Bording ApS Roskildevej 17 7441 Bording Telefon: 36 18 05 72 Stiftet: 25. november 2010 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Kuno Hesel Brian Beuchert Therkelsen
Revisor	Siersbæk ApS Statsautoriseret Revision og Rådgivningsvirksomhed Bohrsvej 1 8600 Silkeborg
Hovedaktivitet	Selskabets aktiviteter er investering i samt udlejning af fast ejendom

GENERELT

Årsregnskabet for KB Ejendomme, Bording ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2011 til 30. SEPTEMBER 2012

9

	2011/12	2010/11
BRUTTOFORTJENESTE	121.772	92.784
Af- og nedskrivninger	-11.826	-11.450
DRIFTSRESULTAT	109.946	81.334
Andre finansielle indtægter	619	213
Andre finansielle omkostninger	-64.999	-117.938
RESULTAT FØR SKAT	45.566	-36.391
1 Skat af årets resultat	-11.372	9.115
ÅRETS RESULTAT	34.194	-27.276
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	34.194	-27.276
DISPONERET I ALT	34.194	-27.276

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2012
AKTIVER

10

	2012	2011
2 Grunde og bygninger	1.668.061	1.664.837
Materielle anlægsaktiver	1.668.061	1.664.837
ANLÆGSAKTIVER	1.668.061	1.664.837
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Udskudt skatteaktiv	16.393	13.690
Tilgodehavender	16.393	13.690
Likvide beholdninger	62.318	40.127
OMSÆTNINGSAKTIVER	78.711	53.817
AKTIVER	1.746.772	1.718.654

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2012
PASSIVER

11

	2012	2011
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overkurs ved emission	0	125.000
Overført resultat	131.918	-27.276
3 EGENKAPITAL	256.918	222.724
Prioritetsgæld	1.010.000	1.050.000
Kreditinstitutter	353.330	397.853
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.363.330	1.447.853
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	80.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	5.000
Selskabsskat	18.650	4.575
Anden gæld	17.874	8.502
Kortfristede gældsforpligtelser	126.524	48.077
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.489.854	1.495.930
PASSIVER	1.746.772	1.718.654

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2011/12	2010/11
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	14.075	4.575
Regulering af udskudt skat	-2.703	-13.690
	11.372	-9.115
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		1.676.287
Tilgang i årets løb		15.050
Kostpris 30. september 2012		1.691.337
Af-/nedskrivninger, primo		-11.450
Årets af-/nedskrivninger		-11.826
Af-/nedskrivninger 30. september 2012		-23.276
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2012		1.668.061

	Primo	Overførsel	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overkurs ved emission	125.000	-125.000	0	0
Overført resultat	-27.276	125.000	34.194	131.918
	222.724	0	34.194	256.918

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.050.000	1.050.000	40.000	850.000
Kreditinstitutter	427.852	393.330	40.000	175.000
	1.477.852	1.443.330	80.000	1.025.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt pengeinstitut, 1.443 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2012 udgør 1.668 t.kr.