

Kronjyllands Bygge- og Boligservice A/S
Stjernevej 40
8930 Randers NØ

CVR-nummer 26 00 54 26

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. maj 2019



Brian Svart
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Kronjyllands Bygge- og Boligservice A/S
Stjernevej 40
8930 Randers NØ

Telefon:	86 43 08 92
E-mail:	bs@prodevel.dk
Hjemstedskommune:	Randers
CVR-nummer:	26 00 54 26
Regnskabsperiode:	1. januar 2018 - 31. december 2018

Bestyrelse

Gitte Vivian Petersen
Ruben Svart
Brian Svart

Direktion

Brian Svart

Pengeinstitut

Sydbank Randers

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Kronjyllands Bygge- og Boligservice A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 16. maj 2019

Direktionen:



Brian Svart

Bestyrelsen:

Gitte Vivian Petersen
Formand



Ruben Svart



Brian Svart

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Kronjyllands Bygge- og Boligservice A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Kronjyllands Bygge- og Boligservice A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Randers, 16. maj 2019

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Carsten Birch

Registreret revisor

mne15688

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været køb og salg af fast ejendom samt at drive handel med værdipapirer, fonds- og valutaterminforretninger af enhver art og næring indenfor finansiel virksomhed og dermed beslægtet virksomhed samt udførelse af konsulent og undervisningsopgaver.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets resultat er påvirket af ændring i regnskabspraksis, således at kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder optages til indre værdi mod tidligere kostpris. Effekten af dette er nærmere omtalt under anvendt regnskabspraksis.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018	2017
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.250.891	679
1	Personaleomkostninger	-715.911	-604
	Resultat før finansielle poster	534.980	76
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-20.161	10
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	920.999	934
2	Finansielle indtægter	82.857	352
	Finansielle omkostninger	-346.905	-172
	Resultat før skat	1.171.770	1.199
3	Skat af årets resultat	-61.825	-29
	Årets resultat	1.109.945	1.170
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	108.000	106
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	900.838	944
	Overført resultat	101.107	120
	Resultatdisponering i alt	1.109.945	1.170

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	2.000.000	2.000
	Materielle anlægsaktiver	2.000.000	2.000
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	42.627	63
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.222.946	1.302
	Finansielle anlægsaktiver	2.265.573	1.365
	Anlægsaktiver i alt	4.265.573	3.365
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	612.500	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.445.199	2.221
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	222.650	235
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	3
	Tilgodehavende skat	2.834	39
	Andre tilgodehavender	750	1
	Tilgodehavender	3.283.933	2.499
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.093.302	1.420
	Værdipapirer og kapitalandele	2.093.302	1.420
	Likvide beholdninger	7.786	646
	Omsætningsaktiver i alt	5.385.021	4.565
	Aktiver i alt	9.650.594	7.930

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.151.648	1.251
	Overført resultat	5.487.259	5.386
	Foreslået udbytte	108.000	106
6	Egenkapital i alt	8.246.907	7.243
	Hensættelser til udskudt skat	201.630	153
	Hensatte forpligtelser	201.630	153
	Gæld til realkreditinstitutter	361.712	392
7	Langfristede gældsforpligtelser	361.712	392
	Gæld til realkreditinstitutter	30.444	30
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	5.686	0
	Anden gæld	784.216	92
	Kortfristede gældsforpligtelser	840.346	143
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	1.403.688	687
	Passiver i alt	9.650.594	7.930
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	572.549	460
	Pensioner	60.000	60
	Andre omkostninger til social sikring	2.809	1
	Øvrige personaleomkostninger	80.553	83
	Personaleomkostninger i alt	715.911	604
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	22.236	22
	Renteindtægter, associerede virksomheder	6.585	0
	Andre finansielle indtægter	54.037	330
	Finansielle indtægter i alt	82.857	352
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	12.990	-3
	Regulering af udskudt skat	48.967	33
	Regulering af tidl. års skat	-132	-2
	Skat af årets resultat i alt	61.825	29
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris 1. januar	50.000	50
	Kostpris 31. december	50.000	50
	Værdireguleringer 1. januar	12.788	3
	Årets resultatandel	-20.161	10
	Værdireguleringer 31. december	-7.373	13
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	42.627	63
	Navn	Hjemsted	Ejerandel
	Ejendomsselskabet Vester Kirkestræde ApS	Randers	100%

	2018	2017
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	63.925	64
Kostpris 31. december	63.925	64
Værdireguleringer 1. januar	1.238.022	304
Årets resultatandel	920.999	934
Værdireguleringer 31. december	2.159.021	1.238
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	2.222.946	1.302

Navn	Hjemsted	Ejerandel
PRO Developments A/S	Randers	50%

6 Egenkapital	Virksom-	Reserver	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi-	for netto-	resultat	udbytte	
	tal	opskriv-			
	1.000 DKK	ninger	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500		5.386	106	7.243
Udbetalt udbytte	0	1.251	0	-106	-106
Årets resultat	0	901	101	108	1.110
Egenkapital ultimo	500	2.152	5.487	108	8.247

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	236.113	268
--	---------	-----

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Ejendomsselskabet Vester Kirkestræde 12 ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Ejendomsselskabet Vester Kirkestræde 12 ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2018. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

	2018	2017
Noter	DKK	1.000 DKK

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst pantebreve i investeringsejendom med nom. DKK 776.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 2.000.000.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til indre værdi. Tidligere blev kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder målt til kostpris, men det vurderes at ændringen vil give et mere retvisende billede.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat med DKK 900.838. Praksisændringen giver ikke nogen ændring af årets skat. Balancesummen samt egenkapitalen forøges ligeledes med DKK 900.838.

Sammenligningstallene for 2017 er tilpasset praksisændringen, hvilket forøgede årets resultat med DKK 943.589 ingen ændring i årets skat. Balancesummen forøget med DKK 1.250.810 og egenkapitalen er forøget med DKK 1.250.810.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme som måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til forventet salgsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.