

# **KBN LITERBUEN 12 A ApS**

Præstevej 81  
3200 Helsinge

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**25/11/2016**

**T. Bernt Nielsen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**           KBN LITERBUEN 12 A ApS  
Præstevej 81  
3200 Helsingør

CVR-nr:               26309662  
Regnskabsår:       01/07/2015 - 30/06/2016

**Revisor**               BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ved Vesterport 6, 5  
1612 København V  
DK Danmark  
CVR-nr:               25492145  
P-enhed:              1020285946

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for KBN Literbuen 12 A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 25/11/2016

## Direktion

Karsten Bülow

## Bestyrelse

Karsten Bülow

Torben Bernt Nielsen

Jørgen Peter Sejling

Preben Edvard Kønig

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KBN LITERBUEN 12 A ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KBN LITERBUEN 12 A ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 25/11/2016

Søren Christensen  
Statsautoriseret revisor  
BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 25492145

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er besiddelse og handel med fast ejendom.

## Usædvanlige forhold

Regnskabsåret 2015/16 har ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Regnskabsåret har ikke været påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2015/16 udviser et resultat på kr. 891.090, resulterende i en egenkapital pr. 30. juni 2016 på kr. 14.552.563.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes for 2015/16 et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er suppleret med frivilligt valgte oplysninger og noter for klasse C-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 og nedskrivninger.

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 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering har fundet sted.

### Øvrige omkostninger

Øvrige udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er datterselskab i en sambeskatning med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Moderselskabet betaler den samlede danske skat af disse virksomheders skattepligtige indkomst.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi.

Afskrivningsgrundlaget er den opskrevne værdi af bygninger. Der afskrives ikke på grunde.

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.



Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Driftsmateriel 3-8 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem nettosalgspris og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Aktier i 100% ejede datterselskaber værdiansættes til den regnskabsmæssige indre værdi ifølge årsrapporter aflagt pr. samme balancedag som moderselskabet.

Beholdning af børsnoterede værdipapirer måles til kursværdi pr. balancedagen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som gældsforpligtelse.

#### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skatteforpligtelse måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning .....		2.587.861	2.540.601
Eksterne omkostninger .....		-1.133.937	-1.167.367
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.453.924</b>	<b>1.373.234</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-420.872	-420.872
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.033.052</b>	<b>952.362</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		112.005	104.560
Øvrige finansielle omkostninger .....		-54.040	-134.796
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.091.017</b>	<b>922.126</b>
Skat af årets resultat .....	1	-199.927	-196.001
<b>Årets resultat .....</b>		<b>891.090</b>	<b>726.125</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	0
Overført resultat .....		891.090	726.125
<b>I alt .....</b>		<b>891.090</b>	<b>726.125</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		25.774.000	25.774.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>25.774.000</b>	<b>25.774.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.774.000</b>	<b>25.774.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		6.410	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.945.140	2.824.186
Periodeafgrænsningsposter .....		35.296	16.212
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.986.846</b>	<b>2.840.398</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.986.846</b>	<b>2.840.398</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>28.760.846</b>	<b>28.614.398</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		9.875.094	9.363.228
Overført resultat .....		4.552.469	3.661.379
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>14.552.563</b>	<b>13.149.607</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.396.514	3.504.391
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.396.514</b>	<b>3.504.391</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.617.161	9.386.078
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		952.388	938.406
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.569.549</b>	<b>10.324.484</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		745.840	732.554
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		378.000	760.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		118.380	143.362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.242.220</b>	<b>1.635.916</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.811.769</b>	<b>11.960.400</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>28.760.846</b>	<b>28.614.398</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	216.810	196.883
Ændring af udskudt skat	-16.883	24.793
Regulering vedrørende tidligere år	0	-25.675
	<u>199.927</u>	<u>196.001</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	18.046.768	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.046.768</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	12.239.463	0	0
Årets opskrivning	420.872	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.660.335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-4.512.231	0	0
Årets afskrivning	-420.872	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-4.933.103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.774.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Offentlig ejendomsvurdering af grunde og bygninger pr. 1. oktober 2015 andrager kr. 16.550.000.  
Den bogførte værdi af ejendomme efter afskrivninger og før opskrivninger andrager kr. 14.635.309.

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for opskrivning kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	9.363.228	3.661.379	0	13.149.607
Opskrivninger	0	511.866	0	0	511.866
Udbytte overført som gæld	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	891.090	0	891.090
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>9.875.094</b>	<b>4.552.469</b>	<b>0</b>	<b>14.552.563</b>

#### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bernt & Bülow Holding A/S og hæfter således for dan samlede skattebetaling kr. 445.244.

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 9.363, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regndkabsmæssige værdi udgør tkr. 25.774.

Der er i ejendommen 14 ci ejl. 4 Skovlunde by, Skovlunde lyst ejerpantebrev stort kr. 350.000. Ejerpantebrevet er i selskabets behold.

#### 6. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Bernt & Bülow Holding A/S, Præstevej 81, 3200 Helsinge.

##### Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

##### Bestemmende indflydelse:

Torben Bernt Nielsen, Præstevej 81, 3200 Helsinge, som er bestyrelsesmedlem.

Karsten Bülow, Rungsted Strandvej 24, 2950 Vedbæk, som er direktør og bestyrelsesmedlem.

##### Øvrige nærtstående parter, som selskabet hr haft transaktioner med:

Søsterselskabet Bernt & Bülow Erhverv A/S, Præstevej 81, 3200 Helsinge.

##### Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet har i regnskabsåret haft et låneforhold til Bernt & Bülow Erhverv A/S.

Lånet er blevet forrentet på markedsvilkår.