

# **KBN LITERBUEN 12 A ApS**

Præstevej 81  
3200 Helsinge

Årsrapport  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

24/11/2017

Jørgen Sejling  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KBN LITERBUEN 12 A ApS Præstevej 81 3200 Helsingør  e-mailadresse:     jse@bernt-nielsen.dk  CVR-nr:             26309662 Regnskabsår:       01/07/2016 - 30/06/2017
<b>Revisor</b>	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 2016/17 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.

Annis, den 15/11/2017

## Direktion

Karsten Bülow

## Bestyrelse

Karsten Bülow

Torben Bernt Nielsen

Jørgen Peter Sejling

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KBN LITERBUEN 12 A ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KBN LITERBUEN 12 A ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 15/11/2017

Søren Christensen  
Statsautoriseret revisor  
BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 25492145

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er besiddelse og handel med fast ejendom.

## Usædvanlige forhold

Regnskabsåret 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 2016/17 udviser et resultat på kr. 885.293, resulterende i en egenkapital pr. 30. juni 2017 på kr. 15.766.130.

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes for 2016/17 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. 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.

### 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 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		2.565.164	2.587.861
Eksterne omkostninger .....		-975.931	-1.133.937
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.589.233</b>	<b>1.453.924</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-420.872	-420.872
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.168.361</b>	<b>1.033.052</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		38.290	112.005
Øvrige finansielle omkostninger .....		-71.680	-54.040
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.134.971</b>	<b>1.091.017</b>
Skat af årets resultat .....	1	-249.678	-199.927
<b>Årets resultat .....</b>		<b>885.293</b>	<b>891.090</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	0
Overført resultat .....		885.293	891.090
<b>I alt .....</b>		<b>885.293</b>	<b>891.090</b>

# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 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 .....		0	6.410
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		3.403.196	2.945.140
Periodeafgrænsningsposter .....		0	35.296
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.403.196</b>	<b>2.986.846</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.403.196</b>	<b>2.986.846</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>29.177.196</b>	<b>28.760.846</b>

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		10.203.368	9.875.094
Overført resultat .....		5.437.762	4.552.469
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>15.766.130</b>	<b>14.552.563</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.512.300	3.396.514
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.512.300</b>	<b>3.396.514</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.873.089	8.617.161
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		966.719	952.388
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.839.808</b>	<b>9.569.549</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		744.956	745.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.500	378.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		226.490	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		77.012	118.380
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.058.958</b>	<b>1.242.220</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.898.766</b>	<b>10.811.769</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>29.177.196</b>	<b>28.760.846</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	9.875.094	4.552.469	0	14.552.563
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	0	885.293	0	885.293
Årets opskrivning .....	0	328.274	0	0	328.274
Egenkapital, ultimo .....	125.000	10.203.368	5.437.762	0	15.766.130

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	226.490	216.810
Ændring af udskudt skat	23.188	-16.883
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>249.678</u>	<u>199.927</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	12.660.335	0	0
Årets opskrivning	420.872	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>13.081.207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-4.933.103	0	0
Årets afskrivning	-420.872	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-5.353.975</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 2016 andrager kr. 16.550.000.  
Den bogførte værdi af ejendomme efter afskrivninger og før opskrivninger andrager kr. 14.214.437.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bernt & Bülow Holding A/S og hæfter således for den samlede skattebetaling kr. 662.310.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 8.618, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige 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.

## 5. 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 Helsingø.

### Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

#### Bestemmende indflydelse:

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

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

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

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

#### Transaktioner med nærtstående parter:

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

Lånet er blevet forrentet på markedsvilkår.