

# **KBV 50 ApS**

Våsevej 86, 9530 Støvring

CVR-nr. 27 91 69 96

## **Årsrapport**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2017.

---

Poul Kristian Nielsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for KBV 50 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 14. december 2016

### **Direktion**

Jørn Hvidevold Jørgensen

Poul Christian Nielsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i KBV 50 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for KBV 50 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 Deres 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, De 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.

Aalborg, den 14. december 2016

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 12 86 29 03

Jens Aaen  
statsautoriseret revisor

Flemming M. Nielsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	KBV 50 ApS Våsevej 86 9530 Støvring
	CVR-nr.: 27 91 69 96
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Jørn Hvidevold Jørgensen Poul Christian Nielsen
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabet hovedaktivitet består i ejendomsinvestering, formueadministration og demed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 408 t.kr. mod 405 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 364 t.kr. mod 296 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for KBV 50 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder indtægter vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme"

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>407.514</b>	<b>405.350</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-44.656
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>407.514</b>	<b>360.694</b>
Andre finansielle indtægter	92.852	80.940
1 Øvrige finansielle omkostninger	-39.869	-41.285
<b>Resultat før skat</b>	<b>460.497</b>	<b>400.349</b>
Skat af årets resultat	-96.711	-104.742
<b>Årets resultat</b>	<b>363.786</b>	<b>295.607</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	350.000	294.000
Overføres til overført resultat	13.786	1.607
<b>Disponeret i alt</b>	<b>363.786</b>	<b>295.607</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	4.183.913	4.183.913
Materielle anlægsaktiver i alt	4.183.913	4.183.913
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.183.913</b>	<b>4.183.913</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.858.298	2.080.898
Tilgodehavender i alt	1.858.298	2.080.898
Likvide beholdninger	125.703	42.688
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.984.001</b>	<b>2.123.586</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.167.914</b>	<b>6.307.499</b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	200.000	200.000
4 Overført resultat	2.492.102	2.478.316
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	294.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.042.102</u></b>	<b><u>2.972.316</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	554.774	550.749
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>554.774</u></b>	<b><u>550.749</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.297.680	2.486.210
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.297.680</u>	<u>2.486.210</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	175.000	180.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.600	5.450
Selskabsskat	66.686	86.975
Anden gæld	26.072	25.799
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>273.358</u>	<u>298.224</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.571.038</u></b>	<b><u>2.784.434</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.167.914</u></b>	<b><u>6.307.499</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>						
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>								
Andre renteomkostninger	39.869	41.285						
	<b>39.869</b>	<b>41.285</b>						
<b>2. Investeringsejendomme</b>								
Kostpris 1. oktober 2015	4.183.913	4.183.913						
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b>4.183.913</b>	<b>4.183.913</b>						
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>4.183.913</b>	<b>4.183.913</b>						
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table border="0"> <tr> <td>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">11,25</td> </tr> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">12</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">10</td> </tr> </table> <p>Følsomhedsanalyse:</p> <p>Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p>			Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	11,25	Højeste afkastprocent	12	Laveste afkastprocent	10
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	11,25							
Højeste afkastprocent	12							
Laveste afkastprocent	10							
<b>3. Virksomhedskapital</b>								
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	200.000	200.000						
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>						

**Noter**

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober 2015	2.478.316	2.476.709
Årets overførte overskud eller underskud	<u>13.786</u>	<u>1.607</u>
	<b><u>2.492.102</u></b>	<b><u>2.478.316</u></b>
<b>5. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. oktober 2015	294.000	360.000
Udloddet udbytte	-294.000	-360.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>350.000</u>	<u>294.000</u>
	<b><u>350.000</u></b>	<b><u>294.000</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.