

*4B Gruppen ApS  
Løvetvej 14  
8740 Brædstrup*

*CVR-nr: 28 47 87 04*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2016 - 30. juni 2017*

*(12. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/9 2017

Dirigent  
Bø Carlsen

REGISTREREDE REVISORER  
EDEL BERTELSEN  
OLE MADSEN  
JENS ERIK LIDEGAARD



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 5

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Anvendt regnskabspraksis..... 6

Resultatopgørelse..... 9

Balance ..... 10

Noter ..... 12

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for 4B Gruppen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 27/09 2017

### Direktion

Benno Hauvar Carlsen

Bente Hauvar Carlsen

Bent Hauvar Carlsen

Bo Hauvar Carlsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### **Til den daglige ledelse i 4B Gruppen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for 4B Gruppen ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 Etiske 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.

Brædstrup, den 27.09.2017

Ole Madsen  
Registreret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

4B Gruppen ApS  
Løvetvej 14  
8740 Brædstrup

E-mail: b.carlsen@stofanet.dk

CVR-nr.: 28 47 87 04  
Stiftet: 10. januar 2005  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Benno Hauvar Carlsen  
Bente Hauvar Carlsen  
Bent Hauvar Carlsen  
Bo Hauvar Carlsen

**Revisor**

LIDEGAARD revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Jernbanegade 3  
8740 Brædstrup

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for 4B Gruppen ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved ejendomsudlejning samt drift af frisørsalon indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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

---



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

|  | 2016/17        | 2015/16        |
|--|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                                   | <b>551.946</b> | <b>448.494</b> |
| 2 Personaleomkostninger .....                                    | -340.840       | -433.427       |
| <b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> ..... | <b>211.106</b> | <b>15.067</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....               | 3.236          | 64.457         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                                      | <b>214.342</b> | <b>79.524</b>  |
| Andre finansielle omkostninger.....                              | -165.282       | -160.145       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                                   | <b>49.060</b>  | <b>-80.621</b> |
| Skat af årets resultat .....                                     | -10.793        | 17.043         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                                      | <b>38.267</b>  | <b>-63.578</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                       |                |                |
| Overført resultat .....  | 38.267         | -63.578        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                                    | <b>38.267</b>  | <b>-63.578</b> |

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**  
**AKTIVER**

|   | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| 3 Grunde og bygninger .....                       | 3.765.980        | 3.762.744        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....             | <b>3.765.980</b> | <b>3.762.744</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                        | <b>3.765.980</b> | <b>3.762.744</b> |
| <br>  |                  |                  |
| Råvarer og hjælpematerialer .....                 | 0                | 50.000           |
| <b>Varebeholdninger</b> .....                     | <b>0</b>         | <b>50.000</b>    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser ..... | 152.894          | 49.772           |
| Andre tilgodehavender .....                       | 0                | 5.799            |
| Udskudt skatteaktiv .....                         | 142.976          | 153.769          |
| Periodeafgrænsningsposter .....                   | 4.239            | 11.272           |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                      | <b>300.109</b>   | <b>220.612</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                 | <b>2.907</b>     | <b>2.542</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                    | <b>303.016</b>   | <b>273.154</b>   |
| <br>  |                  |                  |
| <b>AKTIVER</b> .....                              | <b>4.068.996</b> | <b>4.035.898</b> |

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**  
**PASSIVER**

|   | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....                                   | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat.....                                    | -384.941         | -423.208         |
| <b>4 EGENKAPITAL.....</b>                                 | <b>-259.941</b>  | <b>-298.208</b>  |
| Prioritetsgæld.....                                       | 2.515.975        | 2.616.122        |
| Deposita.....   | 117.500          | 92.700           |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>             | <b>2.633.475</b> | <b>2.708.822</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 99.000           | 33.000           |
| Kreditinstitutter.....                                    | 697.726          | 880.576          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....                  | 4.700            | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....             | 14.800           | 15.150           |
| Anden gæld.....   | 8.769            | 23.677           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....             | 870.467          | 672.881          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>               | <b>1.695.462</b> | <b>1.625.284</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                            | <b>4.328.937</b> | <b>4.334.106</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                                      | <b>4.068.996</b> | <b>4.035.898</b> |

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

|  | 2016/17        | 2015/16             |
|--|----------------|---------------------|
| <b>1 Selskabets væsentligste aktivitet</b>                     |                |                     |
| Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom. |                |                     |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                                 |                |                     |
| Lønninger.....   | 294.712        | 334.732             |
| Pensioner.....   | 38.071         | 41.037              |
| Andre omkostninger til social sikring .....                    | 8.057          | 57.658              |
| <b>Personaleomkostninger i alt.....</b>                        | <b>340.840</b> | <b>433.427</b>      |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                              |                | Grunde og bygninger |
| Kostpris, primo.....   |                | 3.695.135           |
| Kostpris 30. juni 2017   |                | 3.695.135           |
| Opskrivninger, primo.....                                      |                | 67.609              |
| Årets opskrivninger .....                                      |                | 3.236               |
| Opskrivninger 30. juni 2017                                    |                | 70.845              |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>                     |                | <b>3.765.980</b>    |

## NOTER

|                         | Primo                  | Forslag til resultatdisponering | Ultimo                 |
|-------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>4 Egenkapital</b>    |                        |                                 |                        |
| Virksomhedskapital..... | 125.000                | 0                               | 125.000                |
| Overført resultat.....  | -423.208               | 38.267                          | -384.941               |
|                         | <u><b>-298.208</b></u> | <u><b>38.267</b></u>            | <u><b>-259.941</b></u> |

|  | Gæld i alt primo        | Gæld i alt ultimo       | Kortfristet andel    | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                         |                         |                      |                     |
| Prioritetsgæld .....                     | 2.649.123               | 2.614.975               | 99.000               | 0                   |
| Deposita .....                           | 92.700                  | 117.500                 | 0                    | 0                   |
|  | <u><b>2.741.823</b></u> | <u><b>2.732.475</b></u> | <u><b>99.000</b></u> | <u><b>0</b></u>     |

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.