

Statsautoriseret revisor  
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor  
Thomas Utke Rask

Registreret revisor  
Johnny Svendsen

## KB Boligbyggeri ApS

CVR-nr. 30 90 25 48

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/6 2017

Dirigent



Klient nr. 57166

Stoholm Revisionskontor  
Statsautoriseret revisionselskab  
Vestergade 6 · 7850 Stoholm  
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

Kontorhuset Jøbjerg  
Statsautoriseret revisionselskab  
Løftegades Butiksforv. 1 · 7870 Roslev  
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

Skive afdeling  
Statsautoriseret revisionselskab  
Køllevej 12B · 7800 Skive  
Tlf. 97 55 55 10 · Fax 97 57 46 75



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for KB Boligbyggeri ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allinge, den 31. maj 2017

**Direktion**

Kenneth Mortensen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til ledelsen i KB Boligbyggeri ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KB Boligbyggeri ApS for perioden 1. januar - 31. december 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 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.

Stoholm, den 31. maj 2017

**Dahl, Rask & Partnere**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10422183



Frans T. Dahl

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KB Boligbyggeri ApS  
Skolegade 4  
3770 Allinge

E-mail: [margeritten@mail.dk](mailto:margeritten@mail.dk)

CVR-nr: 30 90 25 48  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 9. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Bornholm

### Direktion

Kenneth Mortensen  
Skolegade 4  
3770 Allinge

### Revisor

Dahl, Rask & Partnere  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vestergade 6  
7850 Stoholm

### Bank

Sparekassen Kronjylland  
Stoholm afdeling  
Vestergade 3  
7850 Stoholm

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet og indtjening har i det forløbne år udviklet sig tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på DKK 423.312 mod et overskud på DKK 453.957 i 2015.

### **Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

I det kommende år forventer selskabet en aktivitetsforøgelse samt et bedre resultat end i det forløbne år.



# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KB Boligbyggeri ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle anlægsaktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen. Ændringen har således ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstalene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten består af nettoomsætningen (huslejeindtægter) fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer (ejendomsomkostninger) samt andre eksterne udgifter.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter ved udlejning af huse/lejligheder indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen forfalder.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de direkte og indirekte omkostninger vedrørende årets huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder og omkostninger til salg og kontorhold mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 25-30 år

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Aktiver med en anskaffelsestid på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien, dvs. den højeste af aktivets nettosalgspris og kapitalværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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.

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

## Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>996.418</b>	<b>1.104.171</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-145.222	-211.851
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>851.196</b>	<b>892.320</b>
Finansielle indtægter	2	9	0
Finansielle omkostninger	3	-271.627	-258.690
<b>Resultat før skat</b>		<b>579.578</b>	<b>633.630</b>
Skat af årets resultat	4	-156.266	-179.673
<b>Årets resultat</b>		<b>423.312</b>	<b>453.957</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført overskud		423.312	453.957
		<b>423.312</b>	<b>453.957</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Grunde og bygninger		10.024.502	8.765.566
Indretning af lejede lokaler		0	13.881
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>10.024.502</b>	<b>8.779.447</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.024.502</b>	<b>8.779.447</b>
<b>Varebeholdninger</b>	<b>6</b>	<b>21.157</b>	<b>9.001</b>
Andre tilgodehavender		5.017	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3.978
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.017</b>	<b>3.978</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.553</b>	<b>11.843</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>42.727</b>	<b>24.822</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.067.229</b>	<b>8.804.269</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016	2015
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.805.241	1.381.929
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>1.930.241</b>	<b>1.506.929</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.144.117	2.406.250
Kreditinstitutter		584.897	261.638
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>3.729.014</b>	<b>2.667.888</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	131.040	127.164
Kreditinstitutter	8	192.168	256.645
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.405	39.905
Mell. Restaurant Grotten ApS		2.218.892	1.886.345
Selskabsskat		124.266	132.598
Anden gæld		1.693.203	2.186.795
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.407.974</b>	<b>4.629.452</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.136.988</b>	<b>7.297.340</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.067.229</b>	<b>8.804.269</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger	185.517	176.068
Indretning af lejede lokaler	13.881	13.883
Småanskaffelser	0	21.900
Gevinst/tab ved salg af anlægsaktiver	-54.176	0
	<u>145.222</u>	<u>211.851</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>9</u>	<u>0</u>
	<u>9</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>271.627</u>	<u>258.690</u>
	<u>271.627</u>	<u>258.690</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	156.266	180.598
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-925</u>
Årets skat i alt	<u>156.266</u>	<u>179.673</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	69.413	10.229.414
Tilgang i årets løb	0	1.547.646
Afgang i årets løb	0	-254.031
Kostpris 31. december	69.413	11.523.029
Ned- og afskrivninger 1. januar	55.532	1.463.848
Årets afskrivninger	13.881	185.517
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-150.838
Ned- og afskrivninger 31. december	69.413	1.498.527
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>10.024.502</b>
Afskrives over	5 år	25-30 år
	2016	2015
	DKK	DKK
<b>6 Varebeholdninger</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	21.157	9.001
	<b>21.157</b>	<b>9.001</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Egenkapital

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	1.381.929	0	1.506.929
Årets resultat		423.312	0	423.312
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>1.805.241</b>	<b>0</b>	<b>1.930.241</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.



## Noter til årsrapporten

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.464.771	1.786.862
Mellem 1 og 5 år	679.346	619.388
Langfristet del	3.144.117	2.406.250
Inden for 1 år	131.040	127.164
	<u>3.275.157</u>	<u>2.533.414</u>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	443.174	80.650
Mellem 1 og 5 år	141.723	180.988
Langfristet del	584.897	261.638
Inden for 1 år	31.277	37.876
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	160.891	218.769
Kortfristet del	192.168	256.645
	<u>777.065</u>	<u>518.283</u>

## **Noter til årsrapporten**

### **9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser**

#### **Sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld med restgæld på TDKK 3.275 er sikret med pant i selskabets grunde og bygninger

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 500, der giver pant i ejendommene, Nørregade 22 Snogebæk, Kildegårdsvej 28 Allinge samt Storegade 29 Hasle. Samt 3 stk. ejerpantebreve på hhv. TDKK 300, TDKK 400 og TDKK 655 med pant i grunde og bygninger.

### **10 Nærtstående parter og ejerforhold**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:  
Kenneth Mortensen, Skolegade 4, Allinge, 3770 Allinge