

KB Boligbyggeri ApS

CVR-nr. 30 90 25 48

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/6 2016

Dirigent



Klient nr. 5 716 6

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

Kontorhuset Jøbjerg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Østergades Butikstorv 1 · 7870 Roslev
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

Skive afdeling
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Køtkjærvej 12B · 7800 Skive
Tlf. 97 58 58 10 · Fax 97 57 46 75



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter. 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 2016

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 2015 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 2016

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

CVR-nr: 30 90 25 48
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 8. 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

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabet er pr. 1. januar 2015 fusioneret med KB Bolig ApS, der samtidig er opløst (se nedenfor under afsnittet koncernopbygning).

Selskabets resultat og omsætning har i det forløbne år udviklet sig tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på DKK 453.957 mod et overskud på DKK 317.238 i 2014. (Sammenligningstallene for resultatopgørelse og balance 2014 er tilrettet fusionen).

Usikkerheder eller udsædvanlige forhold

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.

Koncernopbygning

Selskabet har indtil 1. januar 2015 været ejet af KB Bolig ApS. Pr. 1. januar 2015 er selskabet fusioneret med KB Bolig ApS, der samtidig er opløst. Da der er tale om en fusion mellem moderselskab og datterselskab er sammenlægningsmetoden anvendt. Åbningsbalancen for det fortsættende selskab, KB Boligbyggeri ApS er derfor en sammenlægning af de to selskabers balanceposter, hvor der er foretaget eliminerings af interne mellemregninger, kapitalandele mv.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KB Boligbyggeri ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

Regnskabspraksis

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.

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
-----------	----------

Aktiver med en anskaffessum på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealiseringsværdien 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteforpligtelser

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.

Regnskabspraksis

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	2015	2014
Bruttofortjeneste		1.104.171	978.663
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-211.851	-180.450
Resultat før finansielle poster		892.320	798.213
Finansielle omkostninger	2	-258.690	-332.476
Resultat før skat		633.630	465.737
Skat af årets resultat	3	-179.673	-148.499
Årets resultat		453.957	317.238

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført overskud		453.957	317.238
		453.957	317.238

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Grunde og bygninger		8.765.566	8.377.154
Indretning af lejede lokaler		13.881	27.764
Materielle anlægsaktiver	4	8.779.447	8.404.918
Anlægsaktiver		8.779.447	8.404.918
Varebeholdninger	5	9.001	21.226
Andre tilgodehavender		0	50.000
Periodeafgrænsningsposter		3.978	3.935
Tilgodehavender		3.978	53.935
Likvide beholdninger		11.843	12.581
Omsætningsaktiver		24.822	87.742
Aktiver		8.804.269	8.492.660

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.381.929	927.972
Egenkapital	6	1.506.929	1.052.972
Hensættelse til udskudt skat		0	925
Hensatte forpligtelser		0	925
Gæld til realkreditinstitutter		2.406.250	2.534.036
Kreditinstitutter		261.638	313.224
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.667.888	2.847.260
Gæld til realkreditinstitutter	7	127.164	122.936
Kreditinstitutter	7	256.645	789.523
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.900	12.000
Mell. Restaurant Grotten ApS		1.886.345	1.695.063
Gæld til hovedanpartshavere		1.834.020	1.522.111
Selskabsskat		132.598	118.520
Anden gæld		352.780	331.350
Kortfristede gældsforpligtelser		4.629.452	4.591.503
Gældsforpligtelser		7.297.340	7.438.763
Passiver		8.804.269	8.492.660
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	176.068	164.282
Indretning af lejede lokaler	13.883	13.883
Småanskaffelser	21.900	2.285
	<u>211.851</u>	<u>180.450</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	258.690	332.476
	<u>258.690</u>	<u>332.476</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	180.598	148.520
Årets udskudte skat	-925	-21
Årets skat i alt	<u>179.673</u>	<u>148.499</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	69.413	9.664.934
Tilgang i årets løb	0	564.480
Kostpris 31. december	69.413	10.229.414
Ned- og afskrivninger 1. januar	41.649	1.287.780
Årets afskrivninger	13.883	176.068
Ned- og afskrivninger 31. december	55.532	1.463.848
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.881	8.765.566
Afskrives over	5 år	25-30 år

5 Varebeholdninger

	2015 DKK	2014 DKK
Råvarer og hjælpematerialer	9.001	21.226
	9.001	21.226

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	873.163	0	998.163
Egenkapital 1. januar KB Bolig ApS	200.000	-20.191		179.809
Reguleringer i forbindel-se med fusion	-200.000	75.000		-125.000
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	927.972	0	1.052.972
Årets resultat		453.957	0	453.957
Egenkapital 31. december	125.000	1.381.929	0	1.506.929

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

Noter til årsrapporten

7 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>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.786.862	1.958.071
Mellem 1 og 5 år	619.388	575.965
Langfristet del	2.406.250	2.534.036
Inden for 1 år	127.164	122.936
	<u>2.533.414</u>	<u>2.656.972</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	80.650	196.426
Mellem 1 og 5 år	180.988	116.798
Langfristet del	261.638	313.224
Inden for 1 år	37.876	21.790
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	218.769	767.733
Kortfristet del	256.645	789.523
	<u>518.283</u>	<u>1.102.747</u>

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på TDKK 2.533 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 2.stk. ejerpantebreve på hhv. TDKK 300 og TDKK 400 med pant i grunde og bygninger.

9 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