



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/6 2018

Dirigent

Klient nr.

57166

Stoholm Revisionskontor

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

Kontorhuset Jebjerg

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

Skive afdeling

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Katkjærvej 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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for KB Boligbyggeri ApS.

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

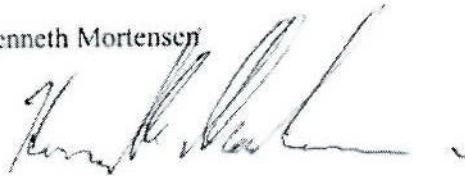
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allinge, den 31. maj 2018

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 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.

Stoholm, den 31. maj 2018

Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10422183



Frans T. Dahl

Statsautoriseret revisor

mne29469

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: 10. regnskabsår

Hjemstedskommune: Bornholm

Direktion

Kenneth Mortensen
Skolegade 4
3770 Allinge

Revisor

Dahl, Rask & Partnere
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestergade 6
7850 Stoholm

Bank

Sparekassen Kronjylland
Viborg afdeling

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed. ¹

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 659.373 mod et overskud på DKK 423.312 i 2016.

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 2017 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.

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 anskaffessum på under DKK 13.200 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 rentekomkostning over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
Bruttofortjeneste		1.257.991	996.418
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-137.464	-145.222
Resultat før finansielle poster		1.120.527	851.196
Finansielle indtægter	2	0	9
Finansielle omkostninger	3	-232.112	-271.627
Resultat før skat		888.415	579.578
Skat af årets resultat	4	-229.042	-156.266
Årets resultat		659.373	423.312

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført overskud		659.373	423.312
		659.373	423.312

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger		9.997.336	10.024.502
Materielle anlægsaktiver	5	9.997.336	10.024.502
Anlægsaktiver		9.997.336	10.024.502
Varebeholdninger	6	4.578	21.157
Andre tilgodehavender		19.000	5.017
Tilgodehavender		19.000	5.017
Likvide beholdninger		11.937	16.553
Omsætningsaktiver		35.515	42.727
Aktiver		10.032.851	10.067.229

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017	2016
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.464.614	1.805.241
Egenkapital	7	2.589.614	1.930.241
Gæld til realkreditinstitutter		2.707.790	3.144.117
Kreditinstitutter		552.031	584.897
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.259.821	3.729.014
Gæld til realkreditinstitutter	8	137.489	131.040
Kreditinstitutter	8	230.535	192.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.697	48.405
Mell. Restaurant Grotten ApS		2.000.997	2.218.892
Selskabsskat		139.042	124.266
Anden gæld		1.625.656	1.693.203
Kortfristede gældsforpligtelser		4.183.416	4.407.974
Gældsforpligtelser		7.443.237	8.136.988
Passiver		10.032.851	10.067.229
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	188.081	185.517
Indretning af lejede lokaler	0	13.881
Småanskaffelser	-50.617	0
Tab/gevinst ved salg af anlægsaktiver	0	-54.176
	<u>137.464</u>	<u>145.222</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>9</u>
	<u>0</u>	<u>9</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>232.112</u>	<u>271.627</u>
	<u>232.112</u>	<u>271.627</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	229.042	156.266
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets skat i alt	<u>229.042</u>	<u>156.266</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	69.413	11.523.029
Tilgang i årets løb	0	160.915
Kostpris 31. december	69.413	11.683.944
Ned- og afskrivninger 1. januar	69.413	1.498.527
Årets afskrivninger	0	188.081
Ned- og afskrivninger 31. december	69.413	1.686.608
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	9.997.336
Afskrives over	5 år	25-30 år
	2017	2016
	DKK	DKK
6 Varebeholdninger		
Råvarer og hjælpematerialer	4.578	21.157
	4.578	21.157

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	1.805.241	0	1.930.241
Årets resultat		659.373	0	659.373
Egenkapital 31. december	125.000	2.464.614	0	2.589.614

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>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.996.171	2.464.771
Mellem 1 og 5 år	711.619	679.346
Langfristet del	<u>2.707.790</u>	<u>3.144.117</u>
Inden for 1 år	<u>137.489</u>	<u>131.040</u>
	<u>2.845.279</u>	<u>3.275.157</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	403.151	443.174
Mellem 1 og 5 år	148.880	141.723
Langfristet del	<u>552.031</u>	<u>584.897</u>
Inden for 1 år	32.857	31.277
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>197.678</u>	<u>160.891</u>
Kortfristet del	<u>230.535</u>	<u>192.168</u>
	<u>782.566</u>	<u>777.065</u>

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på TDKK 2.845 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