

# Dahl, Rask & Partnere

Statsautoriseret revisionsaktieselskab · cvr. nr. 10 42 21 83



Statsautoriseret revisor  
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor  
Thomas Ulke Rask

Registreret revisor  
Johnny Svendsen

Registreret revisor  
Susanne Skjonnemand

## KB Boligbyggeri ApS

CVR-nr. 30 90 25 48

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/6 2019

Dirigent

Klient nr 5 716 6

Stoholm Revisionskontor  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestergade 3 · 7850 Stoholm  
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

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

Skive afdeling  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Katkjærvej 128 · 7800 Skive  
Tlf. 97 58 59 00 · 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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018. 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 2019

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 2018 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 2019

**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: 11. regnskabsår

Hjemstedskommune: Bornholm

### Direktion

Kenneth Mortensen  
Skolegade 4  
3770 Allinge

### Revisor

Dahl, Rask & Partnere  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vestergade 3  
7850 Stoholm

### Bank

Sparekassen Kronjylland  
Viborg afdeling

# 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 624.995 mod et overskud på DKK 659.373 i 2017.

## 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 2018 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 anskaffelsessum på under DKK 13.500 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 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.

## 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 under-skud, 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	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.237.845</b>	<b>1.257.991</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-193.797	-137.464
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.044.048</b>	<b>1.120.527</b>
Finansielle omkostninger	2	-197.579	-232.112
<b>Resultat før skat</b>		<b>846.469</b>	<b>888.415</b>
Skat af årets resultat	3	-221.474	-229.042
<b>Årets resultat</b>		<b>624.995</b>	<b>659.373</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført overskud		624.995	659.373
		<b>624.995</b>	<b>659.373</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018	2017
Grunde og bygninger		10.110.044	9.997.336
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>10.110.044</b>	<b>9.997.336</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.110.044</b>	<b>9.997.336</b>
Varebeholdninger	5	0	4.578
Andre tilgodehavender		36.730	19.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.730</b>	<b>19.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.429</b>	<b>11.937</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>49.159</b>	<b>35.515</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.159.203</b>	<b>10.032.851</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018	2017
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.089.609	2.464.614
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>3.214.609</b>	<b>2.589.614</b>
Gæld til realkreditinstitutter.		2.147.733	2.707.790
Kreditinstitutter.		517.489	552.031
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>2.665.222</b>	<b>3.259.821</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	81.423	137.489
Kreditinstitutter	7	819.064	230.535
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.050	49.697
Mell. Restaurant Grotten ApS		1.535.804	2.000.997
Selskabsskat		137.474	139.042
Anden gæld		1.682.557	1.625.656
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.279.372</b>	<b>4.183.416</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.944.594</b>	<b>7.443.237</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.159.203</b>	<b>10.032.851</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter til årsrapporten

### 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Bygninger	192.612	188.081
Småanskaffelser	1.185	-50.617
	<u>193.797</u>	<u>137.464</u>

### 2 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	197.579	232.112
	<u>197.579</u>	<u>232.112</u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	221.474	229.042
Årets udskudte skat	0	0
Årets skat i alt	<u>221.474</u>	<u>229.042</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar	69.413	11.683.944
Tilgang i årets løb	0	305.320
Kostpris 31. december	<u>69.413</u>	<u>11.989.264</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	69.413	1.686.608
Årets afskrivninger	0	192.612
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>69.413</u>	<u>1.879.220</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>0</u>	<u>10.110.044</u>
Afskrives over	5 år	25-30 år

## Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>5 Varebeholdninger</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	0	4.578
	<u>0</u>	<u>4.578</u>

## 6 Egenkapital

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	2.464.614	0	2.589.614
Årets resultat		624.995	0	624.995
<b>Egenkapital 31.</b>				
<b>december</b>	<u>125.000</u>	<u>3.089.609</u>	<u>0</u>	<u>3.214.609</u>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparters à nominelt DKK 1.000. Ingen anparters 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>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.714.989	1.996.171
Mellem 1 og 5 år	432.744	711.619
Langfristet del	<u>2.147.733</u>	<u>2.707.790</u>
Inden for 1 år	81.423	137.489
	<u><b>2.229.156</b></u>	<u><b>2.845.279</b></u>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	361.088	403.151
Mellem 1 og 5 år	156.401	148.880
Langfristet del	<u>517.489</u>	<u>552.031</u>
Inden for 1 år	34.516	32.857
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>784.548</u>	<u>197.678</u>
Kortfristet del	<u>819.064</u>	<u>230.535</u>
	<u><b>1.336.553</b></u>	<u><b>782.566</b></u>



## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på TDKK 2.229 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.

### 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