

Statsautoriseret revisor  
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor  
Thomas Utke Rask

Registreret revisor  
Johnny Svendsen

Registreret revisor  
Susanne Skjønnemand

## KB Boligbyggeri ApS

CVR-nr. 30 90 25 48

### Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *31/8* 2020

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 59 00 · Fax 97 57 46 75

Skive afdeling  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Katkjærvej 12B · 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allinge, den 14. august 2020

**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 2019 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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

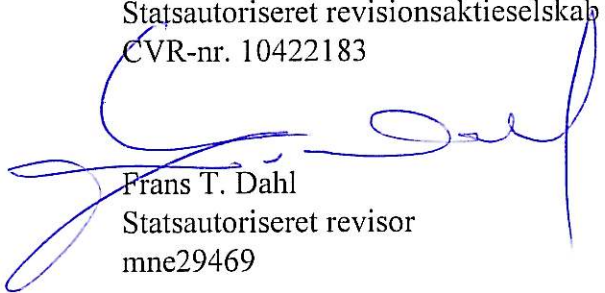
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 14. august 2020

**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: 12. 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 576.672 mod et overskud på DKK 624.995 i 2018.

### **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 2019 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 13.800 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2019             | 2018             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>1.110.587</b> | <b>1.237.845</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -186.582         | -193.797         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>924.005</b>   | <b>1.044.048</b> |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -137.717         | -197.579         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>786.288</b>   | <b>846.469</b>   |
| Skat af årets resultat  | 3    | -209.616         | -221.474         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>576.672</b>   | <b>624.995</b>   |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |                |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført overskud |  | 576.672        | 624.995        |
|                   |  | <b>576.672</b> | <b>624.995</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2019              | 2018              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger             |      | 9.992.542         | 10.110.044        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>9.992.542</b>  | <b>10.110.044</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>9.992.542</b>  | <b>10.110.044</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 27.790            | 36.730            |
| Selskabsskat                    |      | 84.384            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>112.174</b>    | <b>36.730</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>11.843</b>     | <b>12.429</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>124.017</b>    | <b>49.159</b>     |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>10.116.559</b> | <b>10.159.203</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2019                 | 2018                 |
|---|------|----------------------|----------------------|
| Virksomhedskapital                                    |      | 125.000              | 125.000              |
| Overført resultat                                     |      | 3.666.281            | 3.089.609            |
| <b>Egenkapital</b>                                    | 4    | <b>3.791.281</b>     | <b>3.214.609</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter.<br>Kreditinstitutter. |      | 2.062.931<br>480.738 | 2.147.733<br>517.489 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                | 5    | <b>2.543.669</b>     | <b>2.665.222</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                        | 5.   | 81.787               | 81.423               |
| Kreditinstitutter                                     | 5    | 99.060               | 819.064              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser              |      | 44.459               | 23.050               |
| Selskabsskat  |      | 0                    | 137.474              |
| Anden gæld  |      | 3.556.303            | 3.218.361            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                |      | <b>3.781.609</b>     | <b>4.279.372</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                             |      | <b>6.325.278</b>     | <b>6.944.594</b>     |
| <b>Passiver</b>                                       |      | <b>10.116.559</b>    | <b>10.159.203</b>    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser     | 6    |                      |                      |
| Nærtstående parter og ejerforhold                     | 7    |                      |                      |

## Noter til årsrapporten

|  | 2019<br>DKK             | 2018<br>DKK          |  |                  |
|--|-------------------------|----------------------|--|------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                 |                         |                      |  |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u>                | <u>0</u>             |  |                  |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>              |                         |                      |  |                  |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>137.717</u>          | <u>197.579</u>       |  |                  |
|  | <u>137.717</u>          | <u>197.579</u>       |  |                  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                |                         |                      |  |                  |
| Årets aktuelle skat                            | 209.616                 | 221.474              |  |                  |
| Årets udskudte skat                            | <u>0</u>                | <u>0</u>             |  |                  |
| Årets skat i alt                               | <u>209.616</u>          | <u>221.474</u>       |  |                  |
| <b>4 Egenkapital</b>                           |                         |                      |  |                  |
|  | Virksom-<br>hedskapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | I alt            |
| Egenkapital 1. januar                          | 125.000                 | 3.089.609            | 0  | 3.214.609        |
| Årets resultat                                 | <u>          </u>       | <u>576.672</u>       | <u>0</u>                                       | <u>576.672</u>   |
| <b>Egenkapital 31.<br/>december</b>            | <u>125.000</u>          | <u>3.666.281</u>     | <u>0</u>                                       | <u>3.791.281</u> |

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

## Noter til årsrapporten

### 5 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:

|  | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
|  | DKK              | DKK              |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>        |                  |                  |
| Efter 5 år                                   | 1.594.253        | 1.714.989        |
| Mellem 1 og 5 år                             | 468.678          | 432.744          |
| Langfristet del                              | 2.062.931        | 2.147.733        |
| Inden for 1 år                               | 81.787           | 81.423           |
|  | <b>2.144.718</b> | <b>2.229.156</b> |
| <b>Kreditinstitutter</b>                     |                  |                  |
| Efter 5 år                                   | 314.401          | 361.088          |
| Mellem 1 og 5 år                             | 166.337          | 156.401          |
| Langfristet del                              | 480.738          | 517.489          |
| Inden for 1 år                               | 36.708           | 34.516           |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter | 62.352           | 784.548          |
| Kortfristet del                              | 99.060           | 819.064          |
|  | <b>579.798</b>   | <b>1.336.553</b> |

## Noter til årsrapporten

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på TDKK 2.144 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.

### 7 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