

# **KBA13 ApS**

Kirkebakke Alle 13  
2625 Vallensbæk

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**27/11/2017**

**Søren Noltensmejer**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

KBA13 ApS  
Kirkebakke Alle 13  
2625 Vallensbæk

CVR-nr: 34575444  
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for 2016/17. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Der er vor opfattelse, at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav og kravene i henhold til danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Årsrapporten giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling, samt resultatet.

Direktionen er fortsat af den opfattelse, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Vallensbæk, den 27/11/2017

## Direktion

Alexandra Felix Noltensmejer  
Direktør

Søren Noltensmejer  
Direktør

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Ingen

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlig usikkerhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 14.05.2012

Årets resultat udgør kr. 160.139

Egenkapitalen pr. 30.09.2017 sammensætter sig således:

Anpartskapital	80.000
Overført resultat	224.222
Andre reserver	103.400
	407.622

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2016/2017 og den økonomiske stilling pr. 30. september 2017.

Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. For andre poster i balancen benyttes transaktionsdagens kurs.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

**Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balance****Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver måles til kostpris og nedskrives kun, hvis den langsigtede værdi vurderes værende lavere.

**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Aktiver med en kostpris på under 10 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

**Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



# Resultatopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>420.996</b>	<b>522.308</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>420.996</b>	<b>522.308</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-204.408	-209.522
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>216.588</b>	<b>312.786</b>
Skat af årets resultat .....	1	-56.449	-72.527
<b>Årets resultat</b> .....		<b>160.139</b>	<b>240.259</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		103.400	
Overført resultat .....		56.739	
<b>I alt</b> .....		<b>160.139</b>	

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		5.009.492	4.577.026
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.009.492</b>	<b>4.577.026</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		176.667	176.667
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>176.667</b>	<b>176.667</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.186.159</b>	<b>4.753.693</b>
Andre tilgodehavender .....		0	140.418
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>140.418</b>
Likvide beholdninger .....		27.518	41.839
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>27.518</b>	<b>182.257</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.213.677</b>	<b>4.935.950</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		224.222	167.483
Forslag til udbytte .....		103.400	101.200
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>407.622</b>	<b>348.683</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.039.787	3.728.780
Skyldig selskabsskat .....		56.449	77.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.096.236</b>	<b>3.806.530</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		250.000	250.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.035.831	0
Skyldig selskabsskat .....		64.488	49.327
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		343.544	465.464
Periodeafgrænsningsposter .....		15.956	15.946
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.709.819</b>	<b>780.737</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.806.055</b>	<b>4.587.267</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.213.677</b>	<b>4.935.950</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	167.483	101.200	348.683
Betalt udbytte .....	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat .....	0	56.739	103.400	160.139
Egenkapital, ultimo .....	80.000	224.222	103.400	407.622

Udover ovenstående har der ikke været ændringer i selskabets anpartskapital de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	56.449	77.750
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-5.223
	<u>56.449</u>	<u>72.527</u>

Der er ikke betalt selskabsskat i året.

Den udskudte skat andrager kr. (aktiv) 0.

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.737.026
Tilgang	472.466
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>5.209.492</b></u>
Af- og nedskrivning primo	160.000
Årets afskrivning	40.000
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>200.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>5.009.492</b></u>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er der tinglyst pantebreve med pant i selskabets ejendom.

## **4. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Alexandra Felix Noltensmejer, Vallensbæk

### **Nærtstående parter**

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet er selskabets anpartshaver og direktører.

Alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsbaserede vilkår.