

KBA13 ApS

Kirkebakke Alle 13
2625 Vallensbæk

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/11/2018

Søren Noltensmejer
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KBA13 ApS
Kirkebakke Alle 13
2625 Vallensbæk

CVR-nr: 34575444

Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapport for 2017/18. 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 15/11/2018

Direktion

Alexandra Felix Noltensmejer
Direktør

Søren Noltensmejer
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse af KBA13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KBA13 ApS for året 2017/2018 på grundlag af de oplysninger De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver (ISRS) 4410DK, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med udarbejdelsen og præsentation af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven

Roskilde, 15/11/2018

Claus Nielsen , mne1770
Reg. revisor HD (R)
Revision Ryttergaarden P/S
CVR: 36908114

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af fast ejendom.

Selskabet har ændret anvendt regnskabsprincip for værdiansættelse af selskabets ejendomme, idet selskabet er overgået til måling af selskabets ejendomme som investeringsejendomme. På denne baggrund er der sket opskrivning af ejendommen til kr. 6,4 mio.

Selskabet har ændret regnskabsprincip for værdiansættelse af selskabets kapitalandele, idet selskabet er overgået til måling af disse til den indre værdi.

Der er ikke sket tilpasning af sammenligningstal.

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. 186.504

Egenkapitalen pr. 30.09.2018 sammensætter sig således:

Anpartskapital	80.000
Overført resultat	304.926
Andre reserver	3.583.872
	3.968.798

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder, der forrykker billedet af selskabets resultat for året 2017/2018 og den økonomiske stilling pr. 30. september 2018.

Forventet udvikling

Ledelsen ser positivt på fremtiden.

Anvendt regnskabspraksis

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

I modsætning til regnskabsaflæggelsen for året 2016/17 er selskabets ejendomme målt som investeringsejendomme og selskabets kapitalinteresser optaget til indre værdi.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Bruttofortjeneste/tab

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger, andre eksterne omkostninger samt dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at i resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat. I balancen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Materielle anlægsaktiver**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter

anskaffelsessummen med tillæg af omkostninger foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdiregulering

i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Aktiver med en kostpris på under 13 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 salgskostninger 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 nettorealisationsværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		418.941	420.996
Personaleomkostninger	1		
Resultat af ordinær primær drift		418.941	420.996
Øvrige finansielle omkostninger		-179.711	-204.408
Ordinært resultat før skat		239.230	216.588
Skat af årets resultat	2	-52.726	-56.449
Årets resultat		186.504	160.139
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		105.800	
Overført resultat		80.704	
I alt		186.504	

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		6.400.000	5.009.492
Materielle anlægsaktiver i alt	3	6.400.000	5.009.492
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.682.143	176.667
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	2.682.143	176.667
Anlægsaktiver i alt		9.082.143	5.186.159
Andre tilgodehavender		897.450	0
Periodeafgrænsningsposter		47	0
Tilgodehavender i alt		897.497	0
Likvide beholdninger		64.288	27.518
Omsætningsaktiver i alt		961.785	27.518
Aktiver i alt		10.043.928	5.213.677

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		2.505.476	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		972.596	0
Overført resultat		304.926	224.222
Forslag til udbytte		105.800	103.400
Egenkapital i alt		3.968.798	407.622
Hensættelse til udskudt skat		217.912	0
Hensatte forpligtelser i alt		217.912	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.925.577	3.039.787
Skyldig selskabsskat		52.726	56.449
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.978.303	3.096.236
Gæld til realkreditinstitutter		200.000	250.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.185.831	1.035.831
Skyldig selskabsskat		33.426	64.488
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		459.658	343.544
Periodeafgrænsningsposter		0	15.956
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.878.915	1.709.819
Gældsforpligtelser i alt		5.857.218	4.806.055
Passiver i alt		10.043.928	5.213.677

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	0	224.222	103.400	407.622
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	3.478.072	0	0	3.478.072
Udbytte	0	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	0	80.704	105.800	186.504
Egenkapital, ultimo	80.000	3.478.072	304.926	105.800	3.968.798

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

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Løn og gager	19.905	20.000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>19.905</u>	<u>20.000</u>

2. Skat af årets resultat

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Aktuel skat	52.726	56.449
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>52.726</u>	<u>56.449</u>
Den udskudte skat andrager	<u>217.912</u>	<u>0</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.209.492
Tilgang	200.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	5.409.492
Op- og nedskrivning primo	0
Årets op- og nedskrivninger	990.508
Afgang i året	0
Samlede opskrivninger ultimo	990.508
Af- og nedskrivning primo	200.000
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	-200.000
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.400.000

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kostpris primo	176.667
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	176.667
Nettoopskrivninger primo	0
Op/nedskrivning	2.505.476
Andel i årets resultat jf. note	0
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	2.505.476
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.682.143

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

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

6. 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.