

# Kr. Byg og Bolig 4 ApS

## Årsrapport 2017

**CVR: 38725327**

**01.01.2017 – 31.12.2017**

**SILSTRUPVEJ 70, 7700 THISTED**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den: 6. April 2018

---

Karsten Rolighed



# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning.....	4
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>5</b>
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>7</b>
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

# LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 for:

Kr. Byg og Bolig 4 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for at undlade revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 6. April 2018

## DIREKTION

---

Karsten Rolighed

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Kr. Byg og Bolig 4 ApS  
Silstrupvej 70  
7700 Thisted

CVR-nr.: 38725327  
Hjemsted: 7700 Thisted

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

## **DIREKTION**

Karsten Rolighed

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er at eje udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

## **USÆDVANLIGE FORHOLD**

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

## **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Der har ikke været usikkerhed i forbindelse med indregning og måling.

## **VÆSENTLIGE ÆNDRINGER I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

## **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

## KONCERNFORHOLD

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 for mindre koncerner.

## RESULTATOPGØRELSE

### BRUTTOFORTJENESTE

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### LEJEINDTÆGT

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### EJENDOMSOMKOSTNINGER

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvare, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

### PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne refusioner fra offentlige myndigheder.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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.

## BALANCEN

# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Måles ved første indregning til kostpris.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	1 - 30 år	0 %

## TILGODEHAVENDER

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

## UDBYTTE

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle 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.

## GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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



# ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## **OMREGNING AF FREMMED VALUTA**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# RESULTATOPGØRELSE

		2017
Note		kr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.276.778</b>
1	Personaleomkostninger	-176.730
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-213.266
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>886.782</b>
2	Finansielle indtægter	39.033
3	Finansielle omkostninger	-245.397
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>680.418</b>
	Skat af årets resultat	-158.235
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>522.183</b>
	<b>Resultatdisponering</b>	
	Foreslået udbytte	26.450
	Overført resultat	495.733
	<b>Disponering i alt</b>	<b>522.183</b>

# BALANCE

	2017
Note	kr.
<b>Aktiver</b>	
Grunde og bygninger	15.686.734
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.686.734</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>15.686.734</b>
<hr/>	
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.013.423
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.013.424</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.013.424</b>
<hr/>	
<b>AKTIVER</b>	<b>16.700.158</b>
<hr/>	

# BALANCE

		2017
Note		kr.
	<b>Passiver</b>	
	Virksomhedskapital	50.000
	Overkurs ved emission	3.475.100
	Overført resultat	495.733
	Foreslået udbytte	26.450
4	<b>Egenkapital</b>	<b>4.047.283</b>
	Hensættelser til udskudt skat	557.000
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>557.000</b>
	Realkreditinstitutter	11.850.000
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.850.000</b>
	Pengeinstitutter	58.451
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.923
	Selskabsskat	91.586
	Anden gæld	90.915
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>245.875</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>12.095.875</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>16.700.158</b>
6	<b>Eventualforpligtelser</b>	
7	<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelse</b>	

# NOTER

	2017	2016
	KR.	KR.

## 1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Lønninger	-176.730	0
-----------	----------	---

<b>Personaleomkostninger</b>	<b>-176.730</b>	<b>0</b>
------------------------------	-----------------	----------

Gennemsnitligt antal ansatte	1	0
------------------------------	---	---

## 2 FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter tilknyttet virksomhed	39.033	0
--------------------------------------	--------	---

<b>Finansielle indtægter</b>	<b>39.033</b>	<b>0</b>
------------------------------	---------------	----------

## 3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteudgifter tilknyttet virksomhed	-829	0
-------------------------------------	------	---

Andre finansielle omkostninger	-244.568	0
--------------------------------	----------	---

<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-245.397</b>	<b>0</b>
---------------------------------	-----------------	----------

# NOTER

4	EGENKAPITAL					
		Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo		50.000	3.475.100	0	0	3.525.100
Forslag til resultatdisponering				495.733	26.450	522.183
Udbetalt udbytte				0	0	0
<b>Ultimo</b>		<b>50.000</b>	<b>3.475.100</b>	<b>495.733</b>	<b>26.450</b>	<b>4.047.283</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

Aktiekapitalen er opdelt på

# NOTER

2017

KR.

## 5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Realkreditinstitutter	-11.850.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>-11.850.000</b>

# NOTER

## 6 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet KR Byg og Bolig Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger

## 7 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

### **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.850 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 15.687 tkr.