

Kr. Byg og Bolig 2 ApS

Årsrapport 2017

CVR: 38725378

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

| | |
|-------------------------------|----------|
| PÅTEGNINGER | 4 |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| LEDELSESBERETNING MV. | 5 |
| Selskabsoplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| ÅRSREGNSKAB | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7 |
| Resultatopgørelse..... | 10 |
| Balance..... | 11 |

LEDELSESPÅTEGNING

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

Kr. Byg og Bolig 2 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 2 ApS
Silstrupvej 70
7700 Thisted

CVR-nr.: 38725378
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.

OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

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

LEJEINDTÆGTER

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.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 | 50 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 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 nominal 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

finansiell 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. |
| Bruttofortjeneste | 1.297.367 |
| Personaleomkostninger | -27.677 |
| Af- og nedskrivning anlægsaktiver | -347.100 |
| DRIFTSRESULTAT | 922.590 |
| Finansielle indtægter | 28.836 |
| Finansielle omkostninger | -97.052 |
| ÅRETS RESULTAT FØR SKAT | 854.374 |
| Skat af årets resultat | -209.059 |
| ÅRETS RESULTAT | 645.315 |
| Resultatdisponering | |
| Foreslået udbytte | 26.450 |
| Overført resultat | 618.865 |
| Disponering i alt | 645.315 |

BALANCE

| | 2017 |
|--|-------------------|
| Note | kr. |
| Aktiver | |
| Grunde og bygninger | 19.152.900 |
| Materielle anlægsaktiver | 19.152.900 |
| ANLÆGSAKTIVER | 19.152.900 |
| <hr/> | |
| Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser | 1 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 749.736 |
| Tilgodehavender | 749.737 |
| Likvide beholdninger | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 749.737 |
| <hr/> | |
| AKTIVER | 19.902.637 |
| <hr/> | |

BALANCE

| | | 2017 |
|------|---|-------------------|
| Note | | kr. |
| | Passiver | |
| | Virksomhedskapital | 50.000 |
| | Overkurs ved emission | 9.748.650 |
| | Overført resultat | 618.864 |
| | Foreslået udbytte | 26.450 |
| 1 | Egenkapital | 10.443.964 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 2.357.000 |
| | Hensatte forpligtelser | 2.357.000 |
| | Realkreditinstitutter | 5.674.969 |
| 2 | Langfristede gældsforpligtelser | 5.674.969 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 800.000 |
| | Pengeinstitutter | 221.842 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 5.464 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 57.813 |
| | Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 78.636 |
| | Selskabsskat | 184.514 |
| | Anden gæld | 78.435 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 1.426.704 |
| | GÆLDSFORPLIGTELSE | 7.101.673 |
| | | ----- |
| | PASSIVER | 19.902.637 |
| | | ----- |
| 3 | Eventualforpligtelser | |
| 4 | Pantsætning og sikkerhedsstillelse | |

NOTER

| 1 | EGENKAPITAL | | | | | |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | | Virksomheds- kapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
| Primo | | 50.000 | 9.748.650 | 0 | 0 | 9.798.650 |
| Forslag til resultatdisponering | | | | 618.865 | 26.450 | 645.315 |
| Udbetalt udbytte | | | | 0 | 0 | 0 |
| Ultimo | | 50.000 | 9.748.650 | 618.864 | 26.450 | 10.443.964 |

NOTER

2017

KR.

2 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

| | |
|-----------------------|------------|
| Realkreditinstitutter | -5.674.969 |
|-----------------------|------------|

| | |
|--|-------------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | -5.674.969 |
|--|-------------------|

Supplerende oplyses:

| | |
|--------------------|------------|
| Forfald efter 5 år | -2.474.969 |
|--------------------|------------|

NOTER

3 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 administrationsselskabet KR Byg og Bolig Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

4 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.475 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 19.255 tkr.

