



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KARLSHØJ BYGGECENTER OG BLOKSTENFABRIK A/S**

**KARLSHØJ 14, SØLPERUP, 4733 TAPPERNØJE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. NOVEMBER 2016 - 31. OKTOBER 2017**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. marts 2018**

---

**Per Albæk**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Karlshøj Byggecenter og Blokstensfabrik A/S Karlshøj 14, Sølperup 4733 Tappernøje
	CVR-nr.: 83 59 05 13 Stiftet: 7. marts 1978 Hjemsted: Næstved Regnskabsår: 1. november 2016 - 31. oktober 2017
<b>Bestyrelse</b>	Lars Bugge, Formand Lisbeth Birk Jens Birk Lars Birk
<b>Direktion</b>	Jens Birk
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 for Karlshøj Byggecenter og Blokstensfabrik A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødkærsbro, den 18. marts 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jens Birk

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Lars Bugge  
Formand

\_\_\_\_\_  
Lisbeth Birk

\_\_\_\_\_  
Jens Birk

\_\_\_\_\_  
Lars Birk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejeren i Karlshøj Byggecenter og Blokstensfabrik A/S*

Vi har udført review af årsregnskabet for Karlshøj Byggecenter og Blokstensfabrik A/S for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 18. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Witzky  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31428

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 1. november 2016 - 31. oktober 2017 udviser et overskud på 123 tkr., og selskabets egenkapitalen pr. 31. oktober 2017 udgør 2.994 tkr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER - 31. OKTOBER**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>136.390</b>	<b>130.542</b>
Administrationsomkostninger.....		-17.767	-22.841
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>118.623</b>	<b>107.701</b>
Finansielle indtægter.....	1	53.522	49.922
Finansielle omkostninger.....		-14.211	-18.884
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>157.934</b>	<b>138.739</b>
Skat af årets resultat.....	2	-35.118	-30.508
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>122.816</b>	<b>108.231</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		122.816	108.231
<b>I ALT</b> .....		<b>122.816</b>	<b>108.231</b>

## BALANCE 31. OKTOBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		2.964.575	3.083.319
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.964.575	3.083.319
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.964.575</b>	<b>3.083.319</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.370.664	1.348.053
Periodeafgrænsningsposter.....		7.481	7.501
Tilgodehavender.....		1.378.145	1.355.554
Likvide beholdninger.....		249.932	88.037
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.628.077</b>	<b>1.443.591</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.592.652</b>	<b>4.526.910</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		600.000	600.000
Overført overskud.....		2.393.957	2.271.141
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>2.993.957</b>	<b>2.871.141</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		329.000	308.996
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>329.000</b>	<b>308.996</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.151.500	1.227.895
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.151.500	1.227.895
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	74.181	73.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	12.500
Skyldig selskabsskat.....		15.114	10.912
Anden gæld.....		16.400	21.764
Kortfristede gældsforpligtelser.....		118.195	118.878
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.269.695</b>	<b>1.346.773</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.592.652</b>	<b>4.526.910</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	53.522	49.922		
	<b>53.522</b>	<b>49.922</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	15.114	10.912		
Regulering af udskudt skat.....	20.004	19.596		
	<b>35.118</b>	<b>30.508</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. november 2016.....		6.067.636		
<b>Kostpris 31. oktober 2017.....</b>		<b>6.067.636</b>		
Af- og nedskrivninger 1. november 2016.....		2.984.317		
Årets afskrivninger .....		118.744		
<b>Af- og nedskrivninger 31. oktober 2017.....</b>		<b>3.103.061</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2017.....</b>		<b>2.964.575</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. november 2016.....	600.000	2.271.141	2.871.141	
Forslag til årets resultatdisponering.....		122.816	122.816	
<b>Egenkapital 31. oktober 2017.....</b>	<b>600.000</b>	<b>2.393.957</b>	<b>2.993.957</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	1/11 2016 gæld i alt	31/10 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.301.597	1.225.681	74.181	851.000
	<b>1.301.597</b>	<b>1.225.681</b>	<b>74.181</b>	<b>851.000</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J.T.B. Holding Rødkærsbro A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for RC Beton Karlshøj A/S's mellemværende med Jyske Bank er tinglyst og deponeret ejerpantebrev på nom. 1.050 tkr., med pant i ejendommen Karlshøj 14, 4733 Tappernøje, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2017 udgør 2.965 tkr.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor koncernforbundne selskabers mellemværender med pengeinstitut. Selvskyldnerkautionerne er ubegrænsede.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er tinglyst 2 realkreditpantebreve på nom. 1.125 tkr. og 373 tkr., med pant i ejendommen Karlshøj 14, 4733 Tappernøje. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. oktober 2017 udgør 1.226 tkr., regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2017 for ejendommen udgør 2.965 tkr.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2015/16: 1)

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Karlshøj Byggecenter og Blokstensfabrik A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Huslejeindtægterne indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

**Ejendomsomkostninger**

Under ejendomsomkostninger indregnes omkostninger, der knytter sig direkte til opretholdelse af huslejeindtægterne.

**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder kontoromkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	33 år	0-34 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.