

**KB Ejendomme, Bording ApS**  
**Roskildevej 17**  
**7441 Bording**

**CVR-nummer: 33353502**

ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2012 til 30. september 2013

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

Bording den 21. februar 2014

---

Kuno Hesel

---

**Påtegninger**

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                                  | 3 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
|---------------------|---|

**Årsregnskab 1. oktober 2012 - 30. september 2013**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 6  |
| Resultatopgørelse        | 9  |
| Balance                  | 10 |
| Noter                    | 12 |

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for KB Ejendomme, Bording ApS.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 21. februar 2014

## **Direktion**

Kuno Hesel

Brian Beuchert Therkelsen

## **Revision af årsregnskab**

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

## **Dirigentens noteringer**

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Bording, den 21. februar 2014

Dirigent

## **Til kapitalejerne af KB Ejendomme, Bording ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for KB Ejendomme, Bording ApS for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 21. februar 2014

Siersbæk ApS  
Statsautoriseret Revision og Rådgivningsvirksomhed

Svend Siersbæk  
Statsautoriseret revisor

---

|                       |                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>      | KB Ejendomme, Bording ApS<br>Roskildevej 17<br>7441 Bording<br><br>Telefon: 36 18 05 72<br>Stiftet: 25. november 2010<br>Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| <b>Direktion</b>      | Kuno Hesel<br>Brian Beuchert Therkelsen                                                                                                                          |
| <b>Revisor</b>        | Siersbæk ApS<br>Statsautoriseret Revision og Rådgivningsvirksomhed<br>Bohrsvej 1<br>8600 Silkeborg                                                               |
| <b>Hovedaktivitet</b> | Selskabets aktiviteter er investering i samt udlejning af fast ejendom                                                                                           |

**GENERELT**

Årsregnskabet for KB Ejendomme, Bording ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Afskrivningsperiode er ændret fra 50 år til 25 år.

Den ændrede regnskabspraksis er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet i sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

**Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

**RESULTATOPGØRELSEN****Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet

sted inden årets udgang. Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 og restværdier:

#### Brugstid

Bygninger

25 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### **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.

### **Selskabsskat 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. 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 nettorealizationsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

### **Gældsforpligtelser**

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.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. OKTOBER 2012 - 30. SEPTEMBER 2013

9

---

|                                        | 2012/13        | 2011/12        |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>               | <b>140.480</b> | <b>121.772</b> |
| Af- og nedskrivninger                  | -38.921        | -11.826        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                  | <b>101.559</b> | <b>109.946</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 58             | 619            |
| Andre finansielle omkostninger         | -61.796        | -64.999        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>               | <b>39.821</b>  | <b>45.566</b>  |
| 1 Skat af årets resultat               | -9.998         | -11.372        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b>29.823</b>  | <b>34.194</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |                |                |
| Overført resultat                      | 29.823         | 34.194         |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                | <b>29.823</b>  | <b>34.194</b>  |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013  
AKTIVER

10

|                                                 | 2013                 | 2012                 |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Grunde og bygninger                             | 1.629.140            | 1.668.061            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                 | <b>1.629.140</b>     | <b>1.668.061</b>     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                            | <b>1.629.140</b>     | <b>1.668.061</b>     |
| <br>Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | <br>49.375           | <br>0                |
| Udskudt skatteaktiv                             | 25.570               | 16.393               |
| <b>Tilgodehavender</b>                          | <b>74.945</b>        | <b>16.393</b>        |
| <b>Likvide beholdninger</b>                     | <b>5.244</b>         | <b>62.318</b>        |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                        | <b>80.189</b>        | <b>78.711</b>        |
| <br><b>AKTIVER</b>                              | <br><b>1.709.329</b> | <br><b>1.746.772</b> |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2013  
PASSIVER

11

|                                                      | 2013             | 2012             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                                   | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                    | 161.741          | 131.918          |
| <b>2 EGENKAPITAL</b>                                 | <b>286.741</b>   | <b>256.918</b>   |
| Prioritetsgæld                                       | 973.202          | 1.010.000        |
| Kreditinstitutter                                    | 314.543          | 353.330          |
| Selskabsskat                                         | 18.175           | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>1.305.920</b> | <b>1.363.330</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 80.000           | 80.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 12.843           | 10.000           |
| Selskabsskat                                         | 14.075           | 18.650           |
| Anden gæld                                           | 9.750            | 17.874           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>116.668</b>   | <b>126.524</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                             | <b>1.422.588</b> | <b>1.489.854</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>1.709.329</b> | <b>1.746.772</b> |

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

|                                 |                       | 2012/13                                 | 2011/12               |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b> |                       |                                         |                       |
| Beregnet skat af årets resultat |                       | 19.175                                  | 14.075                |
| Regulering af udskudt skat      |                       | -9.177                                  | -2.703                |
|                                 |                       | <u><b>9.998</b></u>                     | <u><b>11.372</b></u>  |
| <b>2 Egenkapital</b>            |                       |                                         |                       |
|                                 | Primo                 | Forslag til<br>resultat-<br>disponering | Ultimo                |
| Virksomhedskapital              | 125.000               | 0                                       | 125.000               |
| Overført resultat               | 131.918               | 29.823                                  | 161.741               |
|                                 | <u><b>256.918</b></u> | <u><b>29.823</b></u>                    | <u><b>286.741</b></u> |

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter samt pengeinstitut, 1.368 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 1.659 t.kr.