



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

K.B. 53 APS

C/O KIM FÆRGEMANN, KRONPRINSENSGADE 75, 6700 ESBJERG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juli 2024

Kim Færgemann

CVR-NR. 17 19 09 46

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K.B. 53 ApS c/o Kim Færgemann, Kronprinsensgade 75 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 17 19 09 46
	Stiftet: 25. juni 1993
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Færgemann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K.B. 53 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 3. juli 2024

Direktion:

Kim Færgemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i K.B. 53 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K.B. 53 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 3. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jes Rotbøl Primdahl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42811

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje fast ejendom.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		115.783	247.525
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-105.000	-30.161
DRIFTSRESULTAT		10.783	217.364
Andre finansielle indtægter.....	1	147.263	54.080
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-36.452	-116.373
RESULTAT FØR SKAT		121.594	155.071
Skat af årets resultat.....	3	-30.024	-34.286
ÅRETS RESULTAT		91.570	120.785
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	58.900
Overført resultat.....		91.570	61.885
I ALT		91.570	120.785

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		4.225.000	4.330.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.225.000	4.330.000
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		750.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	750.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		4.975.000	4.330.000
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	367.317	342.357
Værdipapirer og kapitalandele.....		367.317	342.357
Likvide beholdninger.....		268.853	910.039
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		636.170	1.252.396
AKTIVER.....		5.611.170	5.582.396

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		1.796.854	1.705.284
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	58.900
EGENKAPITAL.....		1.896.854	1.864.184
Hensættelser til udskudt skat.....		620.000	642.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		620.000	642.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.922.160	2.922.160
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	2.922.160	2.922.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.000	16.000
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		59.724	57.696
Selskabsskat.....		66.432	21.256
Anden gæld.....		30.000	59.100
Kortfristede gældsforpligtelser.....		172.156	154.052
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.094.316	3.076.212
PASSIVER.....		5.611.170	5.582.396
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	100.000	1.705.284	58.900	1.864.184
Forslag til resultatdisponering.....		91.570		91.570
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-58.900	-58.900
Egenkapital 31. december 2023.....	100.000	1.796.854	0	1.896.854

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	147.263	54.080	
	147.263	54.080	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	36.452	116.373	
	36.452	116.373	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	51.700	33.297	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	324	-11	
Regulering af udskudt skat.....	-22.000	1.000	
	30.024	34.286	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		1.725.957	
Kostpris 31. december 2023.....		1.725.957	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		2.604.043	
Årets værdireguleringer.....		-105.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		2.499.043	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		4.225.000	

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom på i alt 494 m² beliggende i Esbjerg. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det normaliserede forventende driftsafkast udgør 219 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for ejendommen udgør 5,13% pr. 31.12.2023. En reduktion med 0,5% point vil øge dagsværdien med 505 t.kr., men en forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med 335 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 8.553 kr./m².

Der har ikke været involveret ekstern vurderingsmand ved vurdering af ejendommene.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					5
				Andre værdipapirer og kapitalandele	
kr.					
Kostpris 1. januar 2023.....				750.000	
Kostpris 31. december 2023.....				750.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				750.000	
Andre værdipapirer og kapitalandele					6
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:					
				Andre værdipapirer og kapitalandele	
Dagsværdi 31. december 2023.....				367.317	
Årets urealiserede værdiregulering i resultatopgørelsen.....				116.447	
Langfristede gældsforpligtelser					7
	31/12 2023		Afdrag	Restgæld	31/12 2022
kr.	gæld i alt		næste år	efter 5 år	gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.922.160		0	2.922.160	2.922.160
	2.922.160		0	2.922.160	2.922.160
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Pantet omfatter herudover installationer, der hører til ejendommen.					
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør pr. 31.12.23:					
Investeringsejendomme.....					4.225.000
Medarbejderforhold					9
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:				0	0
Der er ingen ansatte udover ledelsen. Ledelsen har ikke modtaget vederlag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.B. 53 ApS for 2023 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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter obligationer og pantebreve, der forventes beholdt til udløb, og måles til amortiseret kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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 acontoskatter.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.