

# **KBY Ejendomme ApS**

Norvangen 3D, opgang D, 1. sal, 4220 Korsør  
CVR-nr. 20 77 29 05

## **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 20.05.22

Michael Vinther  
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

---

**Selskabet**

---

KBY Ejendomme ApS  
Norvangen 3D, opgang D, 1. sal  
4220 Korsør  
Telefon: 58 53 30 00  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 20 77 29 05  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Morten Dalgaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

JMI Ejendomme A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for KBY Ejendomme 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 20. maj 2022

**Direktionen**

Morten Dalgaard  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i KBY Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KBY Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

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.

Slagelse, den 20. maj 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne11503

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44106

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning og salg af ejendomme samt investeringsvirksomhed i øvrigt.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 420.248 mod DKK 3.058.032 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.756.412.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>492.661</b>	<b>113.206</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>492.661</b>	<b>113.206</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.650.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>492.661</b>	<b>2.763.206</b>
<sup>2</sup> Finansielle indtægter	154.878	45.910
<sup>3</sup> Finansielle omkostninger	-108.099	-130.735
<b>Resultat før skat</b>	<b>539.440</b>	<b>2.678.381</b>
Skat af årets resultat	-119.192	379.651
<b>Årets resultat</b>	<b>420.248</b>	<b>3.058.032</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.500.000	0
Overført resultat	-3.079.752	3.058.032
<b>I alt</b>	<b>420.248</b>	<b>3.058.032</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	10.544.358	10.544.359
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.544.358</b>	<b>10.544.359</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.544.358</b>	<b>10.544.359</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.724	42.350
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.261.617	3.063.441
	Udskudt skatteaktiv	442.417	562.009
	Tilgodehavende selskabsskat	0	88.377
	Andre tilgodehavender	38.251	55.164
	Periodeafgrænsningsposter	9.088	7.985
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.783.097</b>	<b>3.819.326</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>162.136</b>	<b>75.937</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.945.233</b>	<b>3.895.263</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.489.591</b>	<b>14.439.622</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	135.000	135.000
	Overført resultat	5.121.412	8.201.164
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.500.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.756.412</b>	<b>8.336.164</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.598.972	1.709.742
5	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.237.693	3.482.162
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.836.665</b>	<b>5.191.904</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	360.094	359.352
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	31	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	107.261	106.103
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.823	38.864
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	15.625
	Deposita	196.535	194.799
	Anden gæld	192.770	196.811
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>896.514</b>	<b>911.554</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.733.179</b>	<b>6.103.458</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.489.591</b>	<b>14.439.622</b>

- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Eventualforpligtelser
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	135.000	8.201.164	0	8.336.164
Forslag til resultatdisponering	0	-3.079.752	3.500.000	420.248
Saldo pr. 31.12.21	135.000	5.121.412	3.500.000	8.756.412

## 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2021 DKK	2020 DKK
Gevinst ved salg af investeringsjenedom	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.400.000
I alt		0	1.400.000

Selskabet har i 2020 solgt én af deres investeringsejendomme med en regnskabsmæssig gevinst på t.DKK 1.400.

Henledt til postens størrelse og art vurderes den at være en særlig post i årsregnskabet.

	2021 DKK	2020 DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	154.451	43.468
Renteindtægter i øvrigt	33	31
Valutakursgevinster	394	2.411
Øvrige finansielle indtægter	427	2.442
I alt	154.878	45.910

	2021 DKK	2020 DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	5	7.977
Renteomkostninger i øvrigt	108.094	120.628
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.130
Øvrige finansielle omkostninger i alt	108.094	122.758
I alt	108.099	130.735

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	7.064.918
Kostpris pr. 31.12.21	7.064.918
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	473.294
Opskrivninger pr. 31.12.21	473.294
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	3.479.440
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-473.294
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	3.006.146
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	10.544.358

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	110.094	1.165.300	1.709.066	1.819.094
Gæld til øvrige kreditinstitutter	250.000	2.237.693	3.487.693	3.732.162
I alt	360.094	3.402.993	5.196.759	5.551.256

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	10.544.358	10.544.358

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdi for udlejnings-ejendomme.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.709 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 10.544.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. t.DKK 4.773 i selskabets ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør t.DKK 7.746.

Til sikkerhed for ejerforeninger m.v. er tinglyst sikkerheder på t.DKK 105 i selskabets ejendomme.

## 9. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
JMI Ejendomme A/S	Stemmerettighedsmajoritet

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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



## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

For ejendomme omfattet af regler om Grundejernes Investeringsfond indregnes under andre tilgodehavender indestående på konti hos Grundejernes Investeringsfond, som er indbetalt som led i lovpligtig vedligeholdelse eller forbedring af ejendommen. Opkrævet, men ikke indbetalte beløb pr. balancedagen indregnes som en gældsforpligtelse.

Der indregnes en hensat forpligtelse til afholdelse af fremtidige udgifter til vedligeholdelse eller forbedring tilsvarende indregnet tilgodehavende. Forpligtelsen nedbringes i takt med, at udgifterne afholdes.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse samt vedligeholdelsesforpligtelse hos Grundejernes Investeringsfond.