

# KHB EJENDOMSINVEST ApS

Køholmvej 2  
3600 Frederikssund

CVR-nr. 26 69 94 44

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020 (18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. november 2020

---

Kim Hallundbæk Busch  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	6
Balance pr. 30. juni 2020	7
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter til årsrapporten	9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for KHB EJENDOMSINVEST 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. 30. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jyllinge, den 23. november 2020

### **Direktion**

Kim Hallundbæk Busch  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i KHB EJENDOMSINVEST ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KHB EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Helsingør, den 23. november 2020

### **Nordkyst Revision P/S**

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner  
MNE-nr. mne2940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KHB EJENDOMSINVEST ApS  
Køhlholmvej 2  
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 26 69 94 44

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Stiftet: 1. juli 2002

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemsted: Frederikssund

### Direktion

Kim Hallundbæk Busch, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S  
Østergade 20  
3200 Helsinge

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme, eje og udleje ejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 388.482, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.648.530.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>221.826</b>	<b>958.662</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-122.337</u>	<u>-152.631</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>99.489</b>	<b>806.031</b>
Finansielle omkostninger		<u>-226.337</u>	<u>-175.883</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-126.848</b>	<b>630.148</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-261.634</u>	<u>-140.536</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-388.482</u></b>	<b><u>489.612</u></b>
Overført resultat		<u>-388.482</u>	<u>489.612</u>
		<b><u>-388.482</u></b>	<b><u>489.612</u></b>



## Balance pr. 30. juni 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		15.328.371	10.801.714
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>15.328.371</b></u>	<u><b>10.801.714</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>15.328.371</b></u>	<u><b>10.801.714</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.600	23.193
Andre tilgodehavender		316	830.666
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.543</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>15.459</b></u>	<u><b>853.859</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.807</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>18.266</b></u>	<u><b>853.859</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>15.346.637</b></u></u>	<u><u><b>11.655.573</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.523.530	2.912.012
<b>Egenkapital</b>	3	<b>2.648.530</b>	<b>3.037.012</b>
Hensættelse til udskudt skat		89.836	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>89.836</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.894.114	815.603
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.894.114</b>	<b>815.603</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	174.000	52.000
Banker		163.507	741.006
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.750	15.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.513.551	1.400.142
Gæld til associerede virksomheder		6.016.950	4.974.850
Selskabsskat		312.334	224.268
Anden gæld		113.485	90.662
Deposita		373.280	304.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.714.157</b>	<b>7.802.958</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.608.271</b>	<b>8.618.561</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.346.637</b>	<b>11.655.573</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	171.798	140.536
Årets udskudte skat	89.836	0
	<b>261.634</b>	<b>140.536</b>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2019	11.576.958	184.309
Tilgang i årets løb	4.648.994	0
Kostpris 30. juni 2020	16.225.952	184.309
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	775.244	184.309
Årets afskrivninger	122.337	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	897.581	184.309
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>15.328.371</b>	<b>0</b>

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	2.912.012	3.037.012
Årets resultat	0	-388.482	-388.482
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>2.523.530</b>	<b>2.648.530</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	867.603	4.068.114	174.000	3.236.000
	<b>867.603</b>	<b>4.068.114</b>	<b>174.000</b>	<b>3.236.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KHB Group ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger t.kr. 6.301.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.553 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 3.553 til sikkerhed overfor Sydbank A/S.

Der er stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med Sydbank A/S af Sternberg VVS & Gasteknik A/S og KHB Group ApS.

Der er stillet selvskyldnerkaution for alle forhold vedr. kontonr. 6813 1084037 i Sydbank A/S af tredjemand.

KHB Ejendomsinvest ApS har afgivet selvskyldnerkaution overfor Sternberg VVS & Gasteknik A/S, KHB EI ApS og KHB Group ApS for alt mellemværende med Sydbank A/S

### 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KHB EJENDOMSINVEST ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt om indregning og måling

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

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende udlejning af boliger indregnes i resultatopgørelsen samt indgår i nettoomsætningen.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration, lokaler, tab på debitorer, autodrift mv.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rente omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

## Noter

### 7 Anvendt regnskabspraksis

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indestående på bankkonti.

#### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

NORDKYST REVISION P/S

ØSTERGADE 20 - 3200 HELSINGE  
Tlf. 48 7 9 91 11 - Fax.

---

Kjeld Birk  
Ole Jørgensen  
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail:  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)