

K.B. Ejendomme ApS

Årsrapport 2022

CVR-nr. 27 49 09 64

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling på selskabets adresse
Rynkebyvej 245, 5350 Rynkeby, den 26. juni 2023

Dirigent:

.....

Brian Djernes

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	10-13
Noter	14-15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K.B. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rynkeby, den 26. juni 2023

Direktion:

Knud Andreasen

Brian Djernes

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K.B. Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K.B. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af de opnåede revisionsbeviser er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 26. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 30 70 02 28

Brian Skovhus Jakobsen
statsaut. revisor
mne27701

LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

K.B. Ejendomme ApS
Rynkebyvej 245
5350 Rynkeby

CVR-nr.: 27 49 09 64
Stiftet: 22. december 2003
Hjemstedskommune: Kerteminde
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Knud Andreasen
Brian Djernes

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Cortex Park Vest 3
5230 Odense M

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 26. juni 2023 på selskabets adresse.

LEDELSEBERETNING

BERETNING

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe og sælge fast ejendom, administration af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 1.660 t.kr. mod et overskud på 4.711 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 32.655 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2022	2021
		<u> </u>	<u> </u>
Nettoomsætning		6.949.023	5.474.302
Andre eksterne omkostninger		<u>(355.461)</u>	<u>(314.138)</u>
Bruttoresultat		6.593.562	5.160.164
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(3.348.667)</u>	<u>(1.902.091)</u>
Resultat af primær drift		3.244.895	3.258.073
Finansielle indtægter	2	1.870.985	5.518.365
Finansielle omkostninger	3	<u>(7.242.351)</u>	<u>(2.734.842)</u>
Resultat før skat		(2.126.471)	6.041.596
Skat af årets resultat	4	<u>466.778</u>	<u>(1.331.032)</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>(1.659.693)</u>	<u>4.710.564</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.659.693)</u>	<u>4.710.564</u>
		<u>(1.659.693)</u>	<u>4.710.564</u>

BALANCE

AKTIVER

	Note	2022	2021
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	5	52.424.776	22.296.288
Anlægsaktiver i alt		52.424.776	22.296.288
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudte skatteaktiver		898.513	489.580
Tilgodehavende selskabsskat		0	29.292
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		833.893	0
Andre tilgodehavender		319.479	1.126.950
Tilgodehavender i alt		2.051.885	1.645.822
Andre værdipapirer og kapitalandele		23.907.296	34.597.799
Likvide beholdninger		8.388.566	1.429.744
Omsætningsaktiver i alt		34.347.747	37.673.365
AKTIVER I ALT		86.772.523	59.969.653

BALANCE

PASSIVER

	Note	2022	2021
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>32.529.769</u>	<u>34.189.462</u>
Egenkapital i alt		<u>32.654.769</u>	<u>34.314.462</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>12.071.491</u>	<u>13.107.127</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.080.798	1.257.860
Gæld til banker		0	109.987
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.073.569	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	7.525.000
Deposita		0	2.491.068
Anden gæld		<u>2.891.895</u>	<u>1.164.149</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>42.046.262</u>	<u>12.548.064</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>54.117.754</u>	<u>25.655.191</u>
PASSIVER I ALT		<u>86.772.523</u>	<u>59.969.653</u>

Personaleomkostninger	1
Dagsværdioplysninger	7
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Nærtstående parter	10

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	420.173	28.665.799	29.210.972
Værdiregulering sikringsinstrumenter mv. netto	0	392.926	0	392.926
Overført. jf. resultatdisponering	0	0	4.710.564	4.710.564
Udloddet udbytte	0	(813.099)	813.099	0
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	0	34.189.462	34.314.462
Overført. jf. resultatdisponering	0	0	(1.659.693)	(1.659.693)
Egenkapital 31. december 2022	125.000	0	32.529.769	32.654.769

Selskabskapitalen er uændret de sidste 5 år.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR – 31. DECEMBER

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.B. Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Huslejeindtægter indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til lejer har fundet sted, indtægterne kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af virksomhedens ejendomme og administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugs-tiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktiver-nes forventede brugstider:

Bygninger	15-40 år
-----------	----------

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskafelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikrings-transaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende sambeskatningsbidrag” eller ”Skyldig sambeskatningsbidrag”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

NOTER

1. Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

	2022	2021
	<u> </u>	<u> </u>
2. Finansielle indtægter		
Realiserede kursgevinster på børsnoterede værdipapirer	368.005	621.702
Urealiserede kursgevinster på børsnoterede værdipapirer	723.118	4.457.248
Øvrige finansielle indtægter	<u>779.862</u>	<u>439.415</u>
	<u>1.870.985</u>	<u>5.518.365</u>

3. Finansielle omkostninger

Realiserede kurstab på børsnoterede værdipapirer	705.470	132.817
Urealiserede kurstab på børsnoterede værdipapirer	6.019.574	2.028.296
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	381.600	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>135.707</u>	<u>573.729</u>
	<u>7.242.351</u>	<u>2.734.842</u>

4. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	1.056.873
Årets regulering af udskudt skat	(408.933)	274.410
Regulering af skat vedrørende tidligere år	903	(251)
Refusion i sambeskatning	<u>(58.748)</u>	<u>0</u>
	<u>(466.778)</u>	<u>1.331.032</u>

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	45.208.765
Årets tilgang	<u>33.477.155</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>78.685.920</u>
Afskrivninger 1. januar 2022	22.912.477
Årets afskrivninger	<u>3.348.667</u>
Afskrivninger 31. december 2022	<u>26.261.144</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>52.424.776</u>

NOTER

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2022	Gæld i alt 31. december 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Nykredit, obligationslån 1	2.785.578	2.530.000	230.695	2.299.305	1.314.125
Nykredit, obligationslån 2	8.403.382	7.648.406	678.617	6.969.789	4.074.083
Nykredit, obligationslån 3	<u>3.176.027</u>	<u>2.973.883</u>	<u>171.486</u>	<u>2.802.397</u>	<u>2.071.699</u>
	<u>14.364.987</u>	<u>13.152.289</u>	<u>1.080.798</u>	<u>12.071.491</u>	<u>7.459.907</u>

7. Dagsværdioplysninger

Værdipapirer, der består af børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi (niveau 1). Dagsværdien af selskabets værdipapirer udgør 23.907 t.kr. pr. 31. december 2022 og årets urealiserede værdireguleringer er indregnet med netto (5.296) t.kr. i resultatopgørelsen.

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er pr. 1. april 2022 indtrådt i en sambeskatningskreds, hvor BD Invest ApS er administrationselskab. Fra tidspunktet for indtrædelse i sambeskatningskredsen hæfter selskabet solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på 23.907 t.kr. pr. 31. december 2022 er stillet til sikkerhed for alt mellemværende mellem Nykredit Bank A/S og K.B. Ejendomme ApS samt søsterselskabet Djernes & Andreasen ApS. Selskaberne har pr. 31. december 2022 ingen gæld til Nykredit Bank A/S.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der afgivet realkreditpantebreve på nom. 20.958 t.kr. i selskabets erhvervsudlejningsejendom, Rynkebyvej 245, 5350 Rynkeby. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 48.238 t.kr. pr. balancedagen.

10. Nærtstående parter

Oplysninger om koncernregnskaber

Selskabet indgår i koncernregnskabet for BD Invest ApS, Munkevænget 24 B, 5230 Odense M. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.cvr.dk.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Knud Andreasen

Client Signer

På vegne af: K.B. Ejendomme ApS

Serienummer: d301fe6b-f6a0-4975-aaad-9553e95a665b

IP: 89.160.xxx.xxx

2023-06-27 07:08:26 UTC



Brian Djernes

Client Signer

På vegne af: K.B. Ejendomme ApS

Serienummer: e24e4bf7-553d-4508-820c-5b733ee2e72b

IP: 93.184.xxx.xxx

2023-06-27 15:54:51 UTC



Brian Skovhus Jakobsen

EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:90136501

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-27 16:31:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7Z11X-QTV35-1DPYB-36IBQ-DE0FU-TCECF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>