

# KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Valdemarshaab 11, 4600 Køge

CVR-nr. 27 55 02 15

## Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2021

Dirigent:

.....





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

### Ledeisepåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

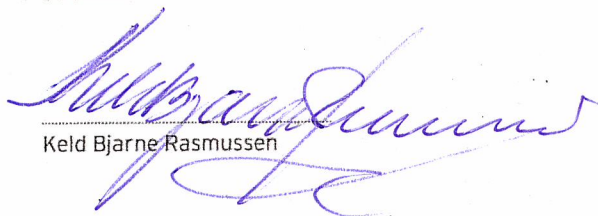
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

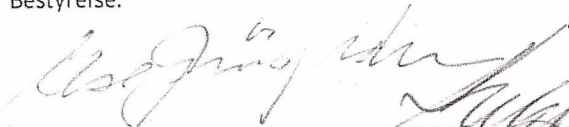
Køge, den 31. august 2021

Direktion:

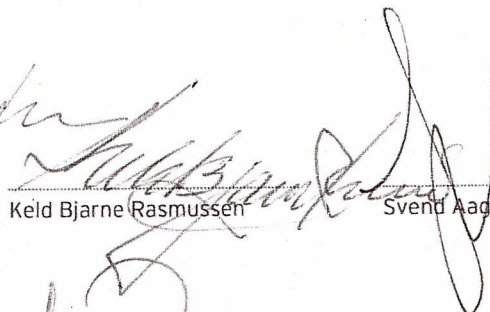


Keld Bjarne Rasmussen

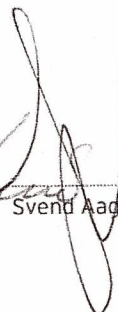
Bestyrelse:



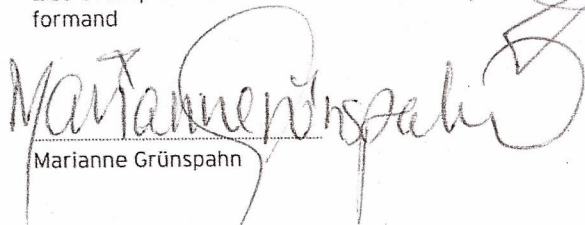
Else Grünsphahn Rasmussen  
formand



Keld Bjarne Rasmussen



Svend Aage Dreist Hansen



Marianne Grünsphahn

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31. august 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Mogens Andreassen  
statsaut. revisor  
mne28603

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	KBR EJENDOMME & KONCEPTUDVIKLING A/S
Adresse, postnr., by	Valdemarshaab 11, 4600 Køge
Hjemstedskommune	Køge
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Telefon	28 10 55 55
Bestyrelse	Else Grünspahn Rasmussen, formand Keld Bjarne Rasmussen Svend Aage Dreist Hansen Marianne Grünspahn
Direktion	Keld Bjarne Rasmussen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Spar Nord, Køge

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investerings- og konsulentvirksomhed.

#### Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på 2.311.748 kr. mod et overskud på 695.510 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 10.432.896 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Bruttofortjeneste	1.605.627	1.501.043
2	Personaleomkostninger	-235.442	-159.410
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.914.524	-78.854
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-2.544.339</b>	<b>1.262.779</b>
	Finansielle indtægter	0	700.708
3	Finansielle omkostninger	-419.442	-1.071.808
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.963.781</b>	<b>891.679</b>
4	Skat af årets resultat	652.033	-196.169
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.311.748</b>	<b>695.510</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-2.311.748	695.510
		<u>-2.311.748</u>	<u>695.510</u>

## Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver	36.757.895	40.573.697
6	Investeringsjendomme	758.126	685.519
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
		<u>37.516.021</u>	<u>41.259.216</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>37.516.021</u>	<u>41.259.216</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	60.757	29.023
	Periodeafgrænsningsposter	40.833	0
		<u>101.590</u>	<u>29.023</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>106.825</u>	<u>15.190</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>208.415</u>	<u>44.213</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>37.724.436</u>	<u>41.303.429</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	510.000	510.000
	Overført resultat	9.922.896	12.234.644
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>10.432.896</u>	<u>12.744.644</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	342.605	994.638
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>342.605</u>	<u>994.638</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	14.838.746	15.749.066
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.121.000	10.121.000
	Anden gæld	508.912	518.160
		<u>25.468.658</u>	<u>26.388.226</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	926.496	940.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	300.000	0
	Anden gæld	253.781	235.921
		<u>1.480.277</u>	<u>1.175.921</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>26.948.935</u>	<u>27.564.147</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>37.724.436</u>	<u>41.303.429</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
10 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	510.000	12.234.644	12.744.644
Overført via resultatdisponering	0	-2.311.748	-2.311.748
Egenkapital 30. juni 2021	<u>510.000</u>	<u>9.922.896</u>	<u>10.432.896</u>





## Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

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).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages i resultatopgørelsen.

Opgørelse af dagsværdien foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten beregnet som mulige lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genindvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

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.

## Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes på stiftelsestidspunktet til kostpris. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til en vurderet kursværdi, og årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Noter

kr.	2020/21	2019/20
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	148.985	85.000
Andre omkostninger til social sikring	5.158	4.362
Andre personaleomkostninger	81.299	70.048
	<u>235.442</u>	<u>159.410</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	104.210	101.210
Andre finansielle omkostninger	315.232	970.598
	<u>419.442</u>	<u>1.071.808</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-652.033	196.169
	<u>-652.033</u>	<u>196.169</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
kr.		
Kostpris 1. juli 2020		792.902
Tilgang i årets løb		202.393
Afgang i årets løb		-31.064
Kostpris 30. juni 2021		<u>964.231</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020		107.383
Årets afskrivninger		98.722
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021		<u>206.105</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>		<u>758.126</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

## Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

kr.	2020/21	2019/20
Dagsværdi 1. juli	40.573.697	40.573.697
Årets værdireguleringer	-3.815.802	0
Dagsværdi 30. juni	<u>36.757.895</u>	<u>40.573.697</u>

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet besidder en ejendomsportefølje på en ejendom. Ejendommen er beliggende i Køge.

Dagsværdien vedrørende ejendommen beliggende i Køge er opgjort ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,75 % (4,75 % for 2019/20).

kr.	2020/21	2019/20
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 510 stk. a nom. 1.000,00 kr.	510.000	510.000
	<u>510.000</u>	<u>510.000</u>

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 510.000 kr. de seneste 5 år.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 11.133 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med K. B. Rasmussen Holding A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2015 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for realkreditinstitutter, kreditinstitutter i øvrigt er stillet pant eller anden sikkerhed for 30.570 t.kr. i virksomhedens aktiver.