

# **KKB Ejendomsselskab ApS**

**Rungsted Strandvej 24, 2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 29 82 33 67**

## **Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. december 2020.

---

**Karsten Bülow**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for KKB Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 29. december 2020

**Direktion**

Karsten Bülow

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til kapitalejeren i KKB Ejendomsselskab ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for KKB Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

København, den 29. december 2020

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Søren Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne3680

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	KKB Ejendomsselskab ApS Rungsted Strandvej 24 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 29 82 33 67
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Karsten Bülow
<b>Revisor</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
<b>Modervirksomhed</b>	Bülow Huse Holding A/S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom

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

Årets bruttofortjeneste udgør 93.226 kr. mod -17.632 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 46.523 kr. mod -52.612 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for KKB Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KKB Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>93.226</b>	<b>-17.632</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-42.000	-42.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>51.226</b>	<b>-59.632</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-3.471	-2.220
<b>Resultat før skat</b>	<b>47.755</b>	<b>-61.852</b>
2 Skat af årets resultat	-1.232	9.240
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>46.523</b>	<b>-52.612</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>46.523</b>	<b>-52.612</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	46.523	0
Disponeret fra overført resultat	0	-52.612
<b>Disponeret i alt</b>	<b>46.523</b>	<b>-52.612</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	2.569.000	2.611.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.569.000</u>	<u>2.611.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.569.000</u></b>	<b><u>2.611.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	298.170	118.820
Andre tilgodehavender	12.040	11.620
Tilgodehavender i alt	<u>310.210</u>	<u>130.440</u>
Likvide beholdninger	<u>36</u>	<u>599</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>310.246</u></b>	<b><u>131.039</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.879.246</u></b>	<b><u>2.742.039</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	135.000	135.000
5 Reserve for opskrivninger	1.186.068	1.218.828
6 Overført resultat	-45.501	-124.784
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.275.567</u></b>	<b><u>1.229.044</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>312.241</u>	<u>321.481</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>312.241</u></b>	<b><u>321.481</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	62.046	103.738
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.152.119</u>	<u>1.000.096</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.214.165</u>	<u>1.103.834</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	42.000	42.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.272	30.380
Anden gæld	<u>1</u>	<u>15.300</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>77.273</u>	<u>87.680</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.291.438</u></b>	<b><u>1.191.514</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.879.246</u></b>	<b><u>2.742.039</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

**Noter**

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	10.472	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-9.240</u>	<u>-9.240</u>
	<b><u>1.232</u></b>	<b><u>-9.240</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>1.127.500</u>	<u>1.127.500</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.127.500</u></b>	<b><u>1.127.500</u></b>
Opskrivninger primo	<u>1.723.250</u>	<u>1.723.250</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.723.250</u></b>	<b><u>1.723.250</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-239.750	-197.750
Årets afskrivninger	<u>-42.000</u>	<u>-42.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-281.750</u></b>	<b><u>-239.750</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.569.000</u></b>	<b><u>2.611.000</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
	<b><u>135.000</u></b>	<b><u>135.000</u></b>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	1.218.828	1.251.588
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	<u>-32.760</u>	<u>-32.760</u>
	<b><u>1.186.068</u></b>	<b><u>1.218.828</u></b>

**Noter**

	30/6 2020 kr.	30/6 2019 kr.
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-124.784	-104.932
Årets overførte overskud eller underskud	46.523	-52.612
Overført fra opskrivningshenslæggelse	32.760	32.760
	<b>-45.501</b>	<b>-124.784</b>

**7. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 30/6 2020 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2020 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	104.046	42.000	62.046	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.152.119	0	1.152.119	0
	<b>1.256.165</b>	<b>42.000</b>	<b>1.214.165</b>	<b>0</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 114 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 2.569 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. der er i behold

**9. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

	t.kr.
Kautionsforpligtelser	3.000
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>3.000</b>

Heri er indeholdt:

Eventualforpligtelser, tilknyttede virksomheder	3.000
---	-------

Selskabet har kautioneret for lån udbetalt til tilknyttede virksomheder. De tilknyttede virksomheders gæld udgør pr. 30. juni 2020 i alt 3.000 t.kr.

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bülow Huse Holding A/S, CVR-nr. 17848607 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0t.kr.