

KKB Ejendomsselskab ApS

Rungsted Strandvej 24
2950 Vedbæk

CVR-nr. 29823367

Årsrapport 2023/24

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 16. december 2024

Karsten Bülow
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

KKB Ejendomsselskab ApS
Rungsted Strandvej 24
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 29823367

Direktion

Karsten Bülow

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsvirksomhed - herunder, men ikke begrænset til, ejerskab, drift og vedligehold - og anden hermed bestående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 1.406.944 mod DKK -33.783 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 4.607.169.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for KKB Ejendomsselskab 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 16. december 2024

I direktionen

Karsten Bülow
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i KKB Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KKB Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 16. december 2024

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen

Statsautoriseret revisor

mne29419

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med baggrund i seneste ændring af årsregnskabsloven ændret sin regnskabspraksis vedrørende indregning af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme. Selskabet har hidtidig i henhold til årsregnskabslovens § 41 målt investeringsejendomme til dagsværdi med indregning af dagsværdireguleringen fratrukket udskudt skat direkte i egenkapitalen i posten "reserve for opskrivninger". Med seneste ændring af årsregnskabsloven er denne praksis ikke længere tilladt, da eventuelle dagsværdireguleringer af investeringsejendomme fremover skal ske via resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 38. Selskabets ændring af praksis har medført, at årets tal og sammenligningstallene er korrigeret.

Som konsekvens af praksisændringen er posten "reserve for opskrivning" under egenkapitalen opløst og overført til posten "overført resultat" under egenkapitalen i såvel året som sammenligningsåret.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende på baggrund af valuarvurdering baseret på til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Bruttofortjeneste		61.677	-1.021
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.742.000	-42.000
Resultat af primær drift		1.803.677	-43.021
Finansielle indtægter		98	0
Finansielle omkostninger		0	-106
Resultat før skat		1.803.775	-43.127
Skat af årets resultat	2	-396.831	9.344
Årets resultat		1.406.944	-33.783

Resultatdisponering

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	1.406.944	-33.783
Årets resultat	1.406.944	-33.783

Aktiver

	Note	30-06-2024	30-06-2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	4	6.700.000	4.958.000
Materielle anlægsaktiver	3, 6	6.700.000	4.958.000
Anlægsaktiver		6.700.000	4.958.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		180.628	103.250
Andre tilgodehavender		0	62
Tilgodehavender		180.628	103.312
Likvide beholdninger		3.500	50.689
Omsætningsaktiver		184.128	154.001
Aktiver i alt		6.884.128	5.112.001

Passiver

	Note	30-06-2024 DKK	30-06-2023 DKK
Virksomhedskapital		135.000	135.000
Reserve for opskrivninger		0	0
Overført resultat		4.472.169	3.065.225
Egenkapital		4.607.169	3.200.225
Hensættelser til udskudt skat	2	1.221.061	837.821
Hensatte forpligtelser		1.221.061	837.821
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.007.507	1.017.218
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.007.507	1.017.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.324	15.878
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	13.591	0
Anden gæld		15.476	30.859
Kortfristede gældsforpligtelser		48.391	56.737
Gældsforpligtelser		1.055.898	1.073.955
Passiver i alt		6.884.128	5.112.001
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. juli 2022	135.000	3.147.768	-48.760	3.234.008
Praksisændring	0	-3.147.768	3.147.768	0
Overført via resultatdisponeringen			-33.783	-33.783
Egenkapital pr. 1. juli 2023	135.000	0	3.065.225	3.200.225
Overført via resultatdisponeringen			1.406.944	1.406.944
Egenkapital pr. 30. juni 2024	135.000	0	4.472.169	4.607.169

Noter

1. Personaleomkostninger

	<u>2023/24</u>
	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	Sambeskatningsbidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. juli 2023	0	837.821		
Skat af årets resultat	13.591	383.240	396.831	-9.344
Skyldig pr. 30. juni 2024	13.591	1.221.061		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			396.831	-9.344
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		1.221.061		
Kortfristede gældsforpligtelser	13.591			
I alt	13.591	1.221.061		

3. Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme	I alt	2022/23
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. juli 2023	1.127.500	1.127.500	1.127.500
Kostpris pr. 30. juni 2024	1.127.500	1.127.500	1.127.500
Opskrivninger pr. 1. juli 2023	3.830.500	3.830.500	3.872.500
Årets opskrivninger	1.742.000	1.742.000	-42.000
Opskrivninger pr. 30. juni 2024	5.572.500	5.572.500	3.830.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024	6.700.000	6.700.000	4.958.000

Noter, fortsat

4. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er på baggrund af valuarvurdering målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervsejendom bestående af 4 garager

		Nord København
Normaliseret driftsresultat	TDKK	496
Ombygning	TDKK	413
Afkastkrav	I procent	6,5%
Tomgang frem til istandsættelse	TDK	500
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	1.742.000
Dagsværdi pr. 30-06-2024	DKK	6.700.000

5. Langfristede forpligtelser

	<u>30-06-2024</u>	<u>30-06-2023</u>
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.007.507	1.017.218
I alt	<u>1.007.507</u>	<u>1.017.218</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2023/24</u>	
	Nominel værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	4.000.000	6.700.000

Noter, fortsat

7. Eventualforpligtelser

KKB Ejendomsselskab ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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.”

Karsten Bülow

Direktør

Serienummer: c6dcb2b6-e666-46a2-b069-eb64886cba8c

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-12-23 14:12:28 UTC



Ulrik Fog Christensen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a700829a-8e8c-4b7e-882d-3b87d8b274eb

IP: 87.60.xxx.xxx

2024-12-24 06:30:19 UTC



Karsten Bülow

Dirigent

Serienummer: c6dcb2b6-e666-46a2-b069-eb64886cba8c

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-12-26 12:49:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: QAO6M-1WTZZ-CDF1P-QCOYL-O6MPG-6AQXE

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**