



Property KBH ApS

Reesens Vej 2
6800 Varde
CVR-nr. 31188172

Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.03.2024

Peter Kirk Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Property KBH ApS

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr.: 31188172

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

Telefonnummer: 70225933

Hjemmeside: www.reka.dk

E-mail: info@reka.dk

Bestyrelse

Erik Kristensen, formand

Sten Kirk Larsen

Peter Kirk Larsen

Jesper Kristensen

Direktion

Jesper Kristensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Property KBH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 20.03.2024

Direktion

Jesper Kristensen
direktør

Bestyrelse

Erik Kristensen
formand

Sten Kirk Larsen

Peter Kirk Larsen

Jesper Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Property KBH ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Property KBH ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 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. 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 20.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Naja Vestergaard Jessen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49070

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er direkte eller indirekte af drive virksomhed med udvikling af og køb af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har udvist et overskud på 1.274 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(24.673)	(19.494)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		559.247	1.391.869
Andre finansielle indtægter		755.789	351.386
Andre finansielle omkostninger		(15.939)	(1.781.039)
Resultat før skat		1.274.424	(57.278)
Skat af årets resultat		63	79
Årets resultat		1.274.487	(57.199)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		4.700.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		30.000.000	0
Overført resultat		(33.425.513)	(57.199)
Resultatdisponering		1.274.487	(57.199)

Balance pr. 30.09.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		13.407.634	15.465.825
Finansielle aktiver	1	13.407.634	15.465.825
Anlægsaktiver		13.407.634	15.465.825
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		750.000	0
Udskudt skat		159.000	159.000
Andre tilgodehavender		34.721	20.400
Tilgodehavende skat		4.591	8.536
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	0	16.146.705
Tilgodehavender		948.312	16.334.641
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	10.312.061
Værdipapirer og kapitalandele		0	10.312.061
Likvide beholdninger		2.700.419	3.640.499
Omsætningsaktiver		3.648.731	30.287.201
Aktiver		17.056.365	45.753.026

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital	3	12.281.832	12.281.832
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	16.146.705
Overført overskud eller underskud		57.533	17.301.967
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.700.000	0
Egenkapital		17.039.365	45.730.504
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	16.500
Anden gæld		0	6.022
Kortfristede gældsforpligtelser		17.000	22.522
Gældsforpligtelser		17.000	22.522
Passiver		17.056.365	45.753.026

Personaleforhold

4

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital primo	12.281.832	16.146.705	17.301.967	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(30.000.000)	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	34.374	0	0
Opløsning af reserver	0	(16.146.705)	16.146.705	0	0
Årets resultat	0	0	(33.425.513)	30.000.000	4.700.000
Egenkapital ultimo	12.281.832	0	57.533	0	4.700.000

	I alt kr.
Egenkapital primo	45.730.504
Udbetalt ekstraordinært udbytte	(30.000.000)
Øvrige egenkapitalposter	34.374
Opløsning af reserver	0
Årets resultat	1.274.487
Egenkapital ultimo	17.039.365

Noter

1 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	33.250.000
Kostpris ultimo	33.250.000
Nedskrivninger primo	(17.784.175)
Egenkapitalreguleringer	34.374
Andel af årets resultat	559.247
Udbytte	(2.651.812)
Nedskrivninger ultimo	(19.842.366)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.407.634

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
West-Coast Real Estate A/S	Varde	A/S	25

2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har foretaget udlån til kapitalejerne. Udlånene opfylder betingelserne i selskabslovens § 210 for lovlige kapitalejerlån. Hovedstolen udgjorde i alt 16 mio. kr. og lånene er forrentet med 1,4%, hvilket ledelsen har vurderet at være på markedsmæssige vilkår. Lånene er fuldt ud tilbagebetalt i året, hvorfor tilgodehavendet udgør 0 kr. pr 30.09.2023

3 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-anparter	4.912.733	1	4.912.733
B-anparter	4.912.733	1	4.912.733
C-anparter	2.456.366	1	2.456.366
	12.281.832		12.281.832

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i associerede virksomheder er:

Andre værdipapirer: Andre værdipapirer og kapitalandele, der omfatter børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det

foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.