



## Property KBH ApS

Reesens Vej 2  
6800 Varde  
CVR-nr. 31188172

## Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.03.2023

---

**Peter Kirk Larsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Property KBH ApS

Reesens Vej 2

6800 Varde

CVR-nr.: 31188172

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

Telefonnummer: 70225933

Hjemmeside: [www.reka.dk](http://www.reka.dk)

E-mail: [info@reka.dk](mailto: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 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 17.03.2023

## 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 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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 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.

Aarhus, den 17.03.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# 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 underskud på 57 t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(19.494)</b>	<b>(26.340)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.391.869	4.293.814
Andre finansielle indtægter		351.386	354.488
Andre finansielle omkostninger		(1.781.039)	(706.321)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(57.278)</b>	<b>3.915.641</b>
Skat af årets resultat	1	79	82.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(57.199)</b>	<b>3.997.641</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	3.600.000
Overført resultat		(57.199)	397.641
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(57.199)</b>	<b>3.997.641</b>



# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.465.825	14.958.530
<b>Finansielle aktiver</b>	2	<b>15.465.825</b>	<b>14.958.530</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.465.825</b>	<b>14.958.530</b>
Udskudt skat		159.000	159.000
Andre tilgodehavender		20.400	3.900.000
Tilgodehavende skat		8.536	83.697
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	16.146.705	15.923.772
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.334.641</b>	<b>20.066.469</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.312.061	10.723.245
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>10.312.061</b>	<b>10.723.245</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.640.499</b>	<b>2.136.463</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>30.287.201</b>	<b>32.926.177</b>
<b>Aktiver</b>		<b>45.753.026</b>	<b>47.884.707</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital	4	12.281.832	12.281.832
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		16.146.705	15.923.772
Overført overskud eller underskud		17.301.967	16.043.424
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.600.000
<b>Egenkapital</b>		<b>45.730.504</b>	<b>47.849.028</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.500	35.679
Anden gæld		6.022	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.522</b>	<b>35.679</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.522</b>	<b>35.679</b>
<b>Passiver</b>		<b>45.753.026</b>	<b>47.884.707</b>
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.281.832	15.923.772	16.043.424	3.600.000	47.849.028
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.600.000)	(3.600.000)
Øvrige egenkapitalposter	0	0	1.538.675	0	1.538.675
Overført til reserver	0	222.933	(222.933)	0	0
Årets resultat	0	0	(57.199)	0	(57.199)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.281.832</b>	<b>16.146.705</b>	<b>17.301.967</b>	<b>0</b>	<b>45.730.504</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	0	(82.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(79)	0
	<b>(79)</b>	<b>(82.000)</b>

## 2 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	33.250.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.250.000</b>
Nedskrivninger primo	(18.291.470)
Egenkapitalreguleringer	1.538.675
Andel af årets resultat	1.391.869
Udbytte	(2.423.249)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(17.784.175)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.465.825</b>

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

## 3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har foretaget udlån til kapitalejerne. Udlånene opfylder betingelserne i selskabslovens § 210 for lovlige kapitalejerlån. Hovedstolen udgør i alt 16 mio. kr. og lånene forrentes med 1,4%, hvilket ledelsen har vurderet at være på markedsmæssige vilkår. Der er i året ikke foretaget afdrag på lånene.

## 4 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
	<b>12.281.832</b>		<b>12.281.832</b>

## 5 Personaleforhold

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

## 6 Dagsværdioplysninger

	<b>Børsnoterede værdipapir kr.</b>
Dagsværdi ultimo	10.312.061
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.856.149)

# 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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 nominal værdi.