

## **KBC Ejendomme A/S**

Skuderløsevej 65, 4690 Haslev

**CVR-nr. 31 58 30 98**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

---

Kurt Erling Bang Christensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KBC Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 21. juni 2023

### Direktion

Kurt Erling Bang Christensen

### Bestyrelse

Else Marie Bang Christensen  
formand

Morten Vennick Christensen

Kurt Erling Bang Christensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i KBC Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KBC Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til note 1, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

#### **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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

København, den 21. juni 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Henrik Ulvsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21318

## Selskabsoplysninger

Selskabet	KBC Ejendomme A/S Skuderløsevej 65 4690 Haslev CVR-nr.: 31 58 30 98 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 30. juni 2008 Hjemsted: Faxe
Bestyrelse	Else Marie Bang Christensen, formand Morten Vennick Christensen Kurt Erling Bang Christensen
Direktion	Kurt Erling Bang Christensen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og administrere fast ejendom, landbrugsdrift samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model kombineret med eksterne vurderinger og købsindikationer. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien for udvalgte ejendomme i porteføljen. Det er ledelsens vurdering, at ejendomsporteføljen på sigt kan sælges til de indregnede værdier. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 568.859, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 18.629.246.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>990.796</b>	<b>874.589</b>
Personaleomkostninger	2	-16.367	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>974.429</b>	<b>874.589</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-21.634	-21.633
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.000.000	141.282
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.047.205</b>	<b>994.238</b>
Finansielle indtægter	3	555.747	580.888
Finansielle omkostninger		-237.874	-235.320
<b>Resultat før skat</b>		<b>-729.332</b>	<b>1.339.806</b>
Skat af årets resultat	4	160.473	-294.745
<b>Årets resultat</b>		<b>-568.859</b>	<b>1.045.061</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-568.859	1.045.061
		<b>-568.859</b>	<b>1.045.061</b>



## Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	5	24.886.928	26.886.928
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	21.634
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>24.886.928</b>	<b>26.908.562</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.886.928</b>	<b>26.908.562</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		366.686	85.251
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.199.365	9.787.308
Andre tilgodehavender		0	539
Periodeafgrænsningsposter		30.239	29.940
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.596.290</b>	<b>9.903.038</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>43.690</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>9.639.980</b>	<b>9.903.038</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>34.526.908</b>	<b>36.811.600</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		18.129.246	18.698.105
<b>Egenkapital</b>		<b>18.629.246</b>	<b>19.198.105</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.058.288	5.442.171
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.058.288</b>	<b>5.442.171</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.593.235	10.176.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>9.593.235</b>	<b>10.176.550</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	589.628	598.981
Banker		0	825
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	13.084
Selskabsskat		223.410	206.668
Anden gæld		188.841	626.365
Deposita		244.260	548.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.246.139</b>	<b>1.994.774</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.839.374</b>	<b>12.171.324</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>34.526.908</b>	<b>36.811.600</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	500.000	18.698.105	19.198.105
Årets resultat	0	-568.859	-568.859
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>18.129.246</b>	<b>18.629.246</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes dagsværdi. Ledelsen har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model kombineret med eksterne vurderinger og købsindikationer. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien for udvalgte ejendomme i porteføljen. Det er ledelsens vurdering, at ejendomsporteføljen på sigt kan sælges til de indregnede værdier. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent.

### 2 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Lønninger	16.272	0
Andre omkostninger til social sikring	95	0
	<b>16.367</b>	<b>0</b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
--	---	---

### 3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	555.747	580.888
	<b>555.747</b>	<b>580.888</b>

### 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	223.410	206.668
Årets udskudte skat	-383.883	88.077
	<b>-160.473</b>	<b>294.745</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	22.603.409
Kostpris 31. december	22.603.409
Værdireguleringer 1. januar	4.283.519
Årets værdireguleringer	-2.000.000
Værdireguleringer 31. december	2.283.519
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>24.886.928</b>

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, bortset fra enkelt landbrugsejendom, hvor det har været nødvendigt at indhente eksterne værdigrundlag. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i intervallet 4,75% - 10%. Værdien af selskabets investeringsejendomme er på baggrund heraf opgjort til t.kr. 24.887 pr. 31. december 2022. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene med hhv. t.kr. -1.006 og t.kr. 1.141.

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	64.900
Kostpris 31. december	64.900
Af- og nedskrivninger 1. januar	43.266
Årets afskrivninger	21.634
Af- og nedskrivninger 31. december	64.900
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.775.531	10.182.863	589.628	7.218.483
	<b>10.775.531</b>	<b>10.182.863</b>	<b>589.628</b>	<b>7.218.483</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.182, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 24.887.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KBC Ejendomme A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende for visse ejendomme år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.